



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 27 MAI 2021**

—

SESSION 2020-2021

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 27 MEI 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

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de 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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 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'élaboration des "contrats logement" devant être conclus entre la Région de Bruxelles-Capitale et les dix-neuf communes bruxelloises".

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 M. Mathias Vanden Borre 7

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 nouveau contrat de gestion 2021-2025 entre la Région et la SLRB".

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux 13

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 1

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

betreffende "de uitwerking van 'huisvestingscontracten' die moeten gesloten worden tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de negentien Brusselse gemeenten".

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 de heer Mathias Vanden Borre 7

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

betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst 2021-2025 tussen het gewest en de BGHM".

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux 13

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 recommandations de la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique pour une meilleure implication et un meilleur accompagnement des locataires dans le cadre de la rénovation des logements sociaux".

Demande d'explications jointe de Mme Joëlle Maison,

concernant "le rapport de la Fondation Roi Baudouin relatif à l'implication des locataires dans le processus de rénovation des logements sociaux".

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Martin Casier (PS)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison

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 résultats de l'appel public lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation de logements".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

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

betreffende "de aanbevelingen van het Platform tegen Energiearmoede voor een betere betrokkenheid en begeleiding van huurders bij de renovatie van sociale woningen".

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison,

betreffende "het verslag van de Koning Boudewijnstichting over het betrekken van de huurders bij het renovatieproces van sociale woningen".

Samengevoegde bespreking - Sprekers:

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

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 resultaten van de openbare oproep in het kader van de aankoop-renovatiestrategie van woningen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

<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 résultats des audits du Foyer anderlechtois et de l'Alliance bruxelloise coopérative".</p>	<p>27</p>	<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 resultaten van de audit van de Anderlechtse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie".</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'évaluation des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements".</p>	<p>29</p>	<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 beoordeling van de elementaire voorschriften inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor huisvesting".</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 "la révision des conditions de mise en gestion auprès des agences immobilières sociales".</p>	<p>31</p>	<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 herziening van de voorwaarden voor het in beheer plaatsen van een goed bij de sociale verhuurkantoren".</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 "le renouvellement des agréments des AIPL et l'évaluation du dispositif".</p>	<p>34</p>	<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 verlenging van de erkenningen van de VIH's en de evaluatie van het systeem".</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>37</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels</p>

concernant "les résultats du baromètre des loyers 2020 publié par la CIB Vlaanderen".		Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de Mme Joëlle Maison	41	betreffende "de resultaten van de door CIB Vlaanderen gepubliceerde Huurbarometer 2020". Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison
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,
concernant "l'incidence de l'entrée en vigueur de l'article 22ter de la Constitution sur la politique du logement".		betreffende "de gevolgen van de inwerkingtreding van artikel 22ter van de Grondwet voor het huisvestingsbeleid".
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	47	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba
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,
concernant "le processus de recrutement au sein de la société Comensia".		betreffende "het aanwervingsproces binnen de maatschappij Comensia".
Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba	51	Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba
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,
concernant "la procédure de socialisation du parc immobilier privé".		betreffende "de socialisatieprocedure voor privéwoningen".
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)
Mme Nadia El Yousfi (PS)		Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	56	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba

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 problématique de parkings inoccupés dans les SISP de la Région de Bruxelles-Capitale".

Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba

58

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'avenant numéro 14 sur l'accord de coopération de Beliris avec la Région bruxelloise en matière de logements".

Discussion – Orateurs :

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

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

betreffende "het probleem van de onbezette parkeerplaatsen in de OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba

58

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

betreffende "het aanhangsel nr. 14 bij het samenwerkingsakkoord tussen Beliris en het Brussels Gewest inzake huisvesting".

Bespreking – Sprekers:

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1105 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

1105 concernant "l'élaboration des "contrats logement" devant être conclus entre la Région de Bruxelles-Capitale et les dix-neuf communes bruxelloises".

1107 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Il est évidemment indispensable de développer une collaboration étroite entre les autorités régionales et les pouvoirs locaux, qui sont des partenaires incontournables de la mise en œuvre des politiques publiques de logement. La déclaration de politique régionale (DPR) prévoit que l'exécutif conclura un contrat avec chacune des dix-neuf entités locales en veillant à consulter au préalable l'ensemble des opérateurs immobiliers publics, le monde associatif et le secteur immobilier privé également. Des incitants financiers ou des mécanismes de sanction pourront être liés à la réalisation desdits objectifs.

Mme la secrétaire d'État, je vous avais interrogée à ce sujet en juin 2020 et vous aviez déjà pris soin de rencontrer les mandataires publics locaux pour préparer l'élaboration des contrats logement. À l'issue de ce premier tour, vous aviez pu définir trois objectifs communs : accroître le nombre de logements sociaux, intensifier la lutte contre les logements inoccupés et, enfin, garantir aux Bruxellois l'accès à un logement pour un loyer raisonnable.

Le gouvernement annonce dans le plan d'urgence logement (PUL) qu'il déblocquera chaque année 840.000 euros pour soutenir les communes dans le cadre de la mise en œuvre des diverses actions prévues dans les contrats les liant à la Région. Un subside annuel permettra ainsi à chaque commune de recruter un référent logement au sein de l'administration locale. Le gouvernement bruxellois constituera aussi dans chaque commune un comité d'accompagnement composé de représentants locaux et régionaux, qui aura pour mission d'assurer le suivi opérationnel de l'exécution du contrat logement afin de pouvoir l'évaluer et, le cas échéant, l'adapter.

Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement du processus d'élaboration de ces dix-neuf contrats logement ? Certains de ces contrats ont-ils déjà été conclus ? Quel en est le contenu ? Comment les spécificités sociologiques et foncières de chaque commune ont-elles été prises en considération ?

Le monde associatif et le secteur immobilier ont-ils été associés aux processus d'élaboration de ces contrats logement, comme le prévoit la DPR ? Le gouvernement a-t-il fixé dans chaque contrat logement un objectif quantitatif quant au pourcentage de logements publics à finalité sociale à atteindre sur le territoire communal à l'horizon 2024 ? Ces rencontres avec les

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

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 uitwerking van 'huisvestingscontracten' die moeten gesloten worden tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de negentien Brusselse gemeenten".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat de regering met de gemeenten een contract zal sluiten over het huisvestingsbeleid. Vooraf zal ze de openbare vastgoedspelers, de verenigingen en de private vastgoedsector raadplegen. Ze kan financiële stimulansen of boetes koppelen aan het halen van de doelstellingen.

Na een eerste overleg met de gemeenten over de huisvestingscontracten zag u drie gemeenschappelijke doelstellingen: meer sociale woningen, de aanpak van leegstand en de garantie op aanvaardbare huurprijzen.

Volgens het Noodplan voor huisvesting biedt de regering de gemeenten jaarlijks 840.000 euro steun voor maatregelen die verband houden met de contracten. Dankzij een jaarlijkse subsidie kan elke gemeente een contactpersoon inzake huisvesting aanwerven. Daarnaast richt de regering in elke gemeente een begeleidingscomité op, dat de uitvoering van het contract zal volgen.

Hoever staat u met de negentien huisvestingscontracten? Hebt u er al afgesloten? Wat houden ze in? Hoe hield u rekening met de situatie op het vlak van bevolkingssamenstelling en beschikbare bouwgrond per gemeente?

Betrok u de gemeenten en de vastgoedsector bij de contracten? Legde de regering in elk contract een tegen 2024 te behalen percentage sociale woningen per gemeente vast? Kon u de tegenstand van gemeenten wegwerken?

mandataires locaux vous ont-elles permis d'analyser les blocages imputables aux autorités communales et éventuellement de lever certains de ces blocages ?

¹¹⁰⁹ Dans le PUL, le gouvernement affirme que les pouvoirs locaux bénéficieront d'un financement d'environ 3 millions d'euros par an provenant de l'axe 1 du programme de politique de la ville. Cette subvention permettra-t-elle aux communes d'acquérir et de rénover des logements privés dans le but de les requalifier en logements sociaux ou à finalité sociale ?

Les contrats logement détermineront-ils le nombre de logements existants que chacune des dix-neuf communes pourra acheter et rénover grâce à cet axe 1 de la politique de la ville ?

Y aura-t-il des quotas de logements communaux moyens ou modérés à socialiser dans chaque commune en vertu des contrats logement ?

Y aura-t-il des objectifs chiffrés en matière de lutte contre les logements insalubres ? Sur ce point, les contrats logement contiennent-ils des clauses spécifiques qui visent à renforcer la collaboration et les échanges d'informations entre les services communaux, l'administration de l'urbanisme et la direction de l'inspection régionale du logement ?

Pourriez-vous nous décrire plusieurs types d'actions que les communes pourraient s'engager à mener en partenariat avec la Région pour favoriser l'accès des ménages à des logements de qualité et à prix raisonnables sur le marché locatif privé ? De quels leviers les pouvoirs locaux disposent-ils dans ce domaine ?

La Région bruxelloise a-t-elle déjà versé aux pouvoirs locaux la première tranche du subside qui vise à financer le recrutement d'un référent logement de niveau A dans chaque administration communale ? Des communes ont-elles déjà entamé les procédures de sélection et de recrutement de ces référents ? Quel en sera le profil ? Quelles missions leur seront-elles confiées ?

En plus du subside versé pour le recrutement des référents logement, les communes bénéficieront-elles d'incitants financiers en cas de réalisation des objectifs fixés dans leurs contrats logement respectifs, comme le prévoyait la DPR ? Dans l'affirmative, le gouvernement régional a-t-il débloqué les moyens budgétaires pour ce faire ?

A-t-il privilégié une logique incitative sans sanctions financières contre les communes qui échoueraient dans leurs objectifs ? Sur ce dernier point, vous m'avez déjà répondu qu'il n'y aurait pas de telles sanctions. Pouvez-vous nous le confirmer ?

¹¹¹¹ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Il est fondamental que les différents acteurs publics travaillent main dans la main sur les enjeux relatifs aux politiques de logement. Ces enjeux, complexes, exigent en effet d'activer toute une série de leviers

In het Noodplan voor huisvesting staat dat de gemeenten in het kader van het stedelijk beleid jaarlijks 3 miljoen euro krijgen. Kunnen ze daarmee privéwoningen kopen en omvormen tot sociale woningen?

Wordt in de huisvestingscontracten vastgelegd hoeveel woningen elke gemeente kan kopen en renoveren? Komen er quota?

Krijgen de gemeenten doelstellingen voor de aanpak van ongezonde woningen? Bevatten de huisvestingscontracten clausules ter bevordering van de samenwerking tussen gemeenten, stedenbouw en de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie?

Welke acties kunnen gemeenten samen met het gewest nemen om gezinnen een betaalbare, kwaliteitsvolle woning op de privémarkt te bieden? Over welke hefboomen beschikken ze?

Ontvingen de gemeenten een eerste deel van de subsidie voor de aanwerving van een contactpersoon inzake huisvesting? Welke gemeenten zijn met de rekrutering gestart? Welk profiel hebben die aanspreekpunten? Wat wordt hun opdracht?

Worden gemeenten financieel beloond als zij de doelstellingen van hun huisvestingscontract halen? Zo ja, hebt u daarvoor de nodige middelen uitgetrokken?

Kunt u bevestigen dat er geen boetes komen voor gemeenten die hun doelstellingen niet halen?

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *De verschillende overheden moeten de handen in elkaar slaan op het vlak van huisvesting. De contracten die de regering aankondigde in haar beleidsverklaring, gaan in de goede richting.*

complémentaires et de coordonner l'action des acteurs et opérateurs immobiliers publics.

La contractualisation, telle que prévue dans la déclaration de politique régionale et telle que précisée dans le plan d'urgence logement (PUL), va dans le bon sens, et ce - il faut le souligner - dans des délais cohérents compte tenu de la période particulière que nous vivons depuis plus d'un an. En effet, contrairement à ce que peut penser M. Obolensky, nous n'avons pas oublié que nous traversons une pandémie.

Le gouvernement a, semble-t-il, validé le projet de contrat à la fin du mois de mars et les communes ont reçu un courrier de votre cabinet avec le fameux contrat. À cet égard, je ne vous cache pas avoir l'impression que le contrat a reçu un accueil assez mitigé de la part des mandataires locaux, qui se posent encore des questions, ce qui paraît logique. Ils nourrissent des craintes, notamment en matière d'autonomie communale ou d'équilibre entre les engagements demandés par les communes et ceux de la Région.

Quel accueil les mandataires locaux ont-ils réservé à ce document ? Quels éléments vous permettent aujourd'hui d'être rassuré quant au fait que les communes bruxelloises joueront le jeu ? Quelles sont les suites du processus et pour quand la conclusion de ces contrats est-elle attendue ? Quelles sont vos chances d'aboutir à dix-neuf contrats avec du contenu ?

Il y a neuf objectifs différents et l'octroi de la subvention pour le référent logement est conditionné à la poursuite de trois de ces objectifs : le 5, le 7 et le 9, c'est-à-dire la création de logements sociaux, la lutte contre les logements inoccupés et une politique concertée de maîtrise du foncier public.

En l'absence d'autres incitants et sans sanctions manifestes, estimez-vous que les communes s'engageront dans les six autres objectifs ?

Par ailleurs, certains objectifs, comme celui de garantir le droit à un loyer raisonnable, sont aujourd'hui encore un peu flous. Pouvez-vous nous en dire davantage sur ceux-ci et sur la manière dont les communes et la Région entendent collaborer à ce sujet ?

¹¹¹³ Concernant les objectifs, la participation future des communes à l'axe 1 des politiques de la ville sera-t-elle conditionnée à l'inclusion, dans leur contrat communal, de la poursuite de cet objectif spécifique ? Ou bien l'un et l'autre sont-ils totalement dissociés ? Autrement dit, une commune pourra-t-elle continuer à accéder à l'axe 1 des politiques de la ville si elle n'a pas conclu de contrat communal ou si cet objectif n'est pas poursuivi dans le cadre du contrat qui a été mené ?

Pour ce qui est de l'évaluation, une série d'indicateurs sont prévus, notamment dans le PUL. Comment entendez-vous prendre en considération les réalités de chaque commune pour évaluer le degré d'atteinte de l'objectif et surtout l'activation de l'unique sanction prévue, soit le retrait de l'équivalent temps plein référent logement ? C'est évidemment particulièrement

Eind maart heeft de regering het ontwerpcontract goedgekeurd en het doorgestuurd naar de gemeenten. Die hebben het met gemengde gevoelens ontvangen. Zij hebben vragen over de gemeentelijke autonomie en het evenwicht tussen de verplichtingen van de gemeenten en van het gewest.

Hoe hebben de gemeentelijke mandatarissen gereageerd? Hoe zeker bent u ervan dat de gemeenten het spel zullen meespelen? Wanneer zullen de contracten afgesloten worden? Hoe groot is de kans dat u erin slaagt om negentien zinvolle contracten af te sluiten?

De subsidies voor de huisvestingsreferent zijn afhankelijk van drie criteria: de creatie van sociale woningen, de strijd tegen de leegstand en een overlegd beleid inzake het beheer van openbare gronden. Er zijn echter nog zes andere doelstellingen in het contract, maar daar zijn geen stimuli of sancties aan verbonden. Zullen de gemeenten zich daar dan wel voor inzetten?

Sommige van die doelstellingen zijn ook vaag, zoals het recht op een redelijke huurprijs. Kunt u die verduidelijken? Hoe zullen de gemeenten het gewest samenwerken op dat vlak?

Zal de toekomstige deelname van de gemeenten aan beleidslijn 1 van het stadsbeleid afhangen van het afsluiten van een contract, of is er geen verband?

Voor de evaluatie zijn er heel wat indicatoren, met name in het Noodplan voor huisvesting. Hoe zult u bij de evaluatie rekening houden met de reële toestand in elke gemeente? Niet alle gemeenten hebben immers evenveel beschikbare terreinen en sommige zijn al ver gevorderd, terwijl in andere gemeenten een heleboel huisvestingsprojecten nog in de kinderschoenen staan. Zult u ook rekening houden met de projecten die nog niet afgewerkt zijn?

important compte tenu du fait que certaines communes disposent de plus de possibilités en matière de foncier disponible ; d'autres dépassent déjà l'objectif régional, tandis que dans d'autres encore, une série de projets sont sur les rails. Les projets décidés entreront-ils dans les indicateurs qui seront utilisés pour l'évaluation ?

¹¹¹⁵ **M. Pepijn Kennis (Agora).**- Pour l'assemblée citoyenne, il est frustrant de constater qu'il y a tant de politiques de logement différentes en Région bruxelloise. Avec celles des dix-neuf communes et celle de la Région, cela en fait déjà vingt.

L'assemblée citoyenne souhaite une meilleure coordination. En ce sens, les contrats avec les communes peuvent apporter un élément de réponse. Comment ces contrats permettront-ils d'améliorer la coordination et comment envisagez-vous d'homogénéiser les politiques de logement dans les dix-neuf communes ?

¹¹¹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le 25 mars dernier, le gouvernement a approuvé le contrat logement type, qui a ensuite été envoyé aux dix-neuf communes bruxelloises.

Depuis les vacances de printemps, nous avons eu des rencontres avec quatre premières communes : Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Woluwe-Saint-Lambert.

Ces rencontres nous ont permis de répondre à leurs questions et de discuter plus précisément de leurs réalités locales. Les élus locaux rencontrés doivent maintenant retourner vers leur collège avant d'entamer la phase finale de négociation en vue d'un passage au conseil communal à la rentrée prochaine.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement a défini les neuf objectifs communs pour lesquels les communes et la Région sont appelées à œuvrer ensemble, à savoir :

- socialiser des logements communaux modérés ;
- favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune ;
- acquérir des logements existants ;
- agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés ;
- agir de manière concertée contre les logements insalubres ;
- mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
- garantir le droit à un loyer raisonnable ;

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- *De burgerassemblee vindt het frustrerend dat zoveel verschillende overheden een uiteenlopend huisvestingsbeleid voeren. Ze dringt aan op meer coördinatie. Hoe kunnen de contracten daartoe bijdragen en hoe wilt u het beleid van de gemeenten stroomlijnen?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering keurde het modelcontract goed op 25 maart 2021 en bezorgde het vervolgens aan de gemeenten.*

Sinds de krokusvakantie heb ik overleg gepleegd met vier gemeenten: Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe. Daarbij hebben we de specifieke situatie van de gemeenten van naderbij bekeken. De bedoeling is dat de gemeenteraden de contracten na de zomervakantie goedkeuren.

In het Noodplan voor huisvesting heeft de regering negen gemeenschappelijke doelstellingen vastgelegd waaraan het gewest en de gemeenten samen kunnen werken:

- *gemeentelijke woningen een sociaal karakter geven;*
- *de creatie van sociale woningen in de gemeente bevorderen;*
- *woningen aankopen;*
- *de leegstand bestrijden;*
- *gezamenlijk optreden tegen ongezonde woningen.*
- *samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het beheer van de openbare gronden aanpakken;*
- *een redelijke huurprijs garanderen;*
- *samen met de OCMW's vermijden dat mensen uit hun woning worden gezet;*
- *strijden tegen illegale toeristische logiezen.*

- contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS ;

- et lutter contre l'hébergement touristique illégal.

Chacun de ces objectifs fait l'objet d'un article du contrat avec, à chaque fois, une mise en contexte et la liste des engagements respectifs de la commune signataire et de la Région.

Les communes sont libres de conserver ou de retirer du contrat les articles de leur choix. Cependant, afin de bénéficier de l'équivalent temps plein (ETP) de niveau A subsidié, les communes doivent obligatoirement s'engager sur les articles relatifs à la création de logements sociaux, la maîtrise concertée du foncier public et la lutte contre les logements inoccupés. Le subside pour l'ETP sera, quant à lui, attribué lors de la signature du contrat. À l'heure actuelle, le subside n'a pas encore été versé, parce que nous en sommes encore à la phase de négociation avec les communes.

La mission principale de cet ETP devra être la remise sur le marché des logements inoccupés et insalubres. Il sera assisté dans cette tâche par l'équipe de soutien de la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement. L'agent subsidié sera par ailleurs chargé de coordonner le comité d'accompagnement du contrat logement qui devra se réunir au moins une fois par an.

¹¹¹⁹ S'agissant de la prise en considération de la spécificité de chaque commune, le contrat type a été rédigé de façon à pouvoir être appliqué dans toutes les communes bruxelloises, quelles que soient les caractéristiques sociales ou foncières de leur territoire.

Dans le contrat logement, nous n'avons pas fixé d'objectif précis quant au nombre de logements à finalité sociale à réaliser d'ici à 2024, car l'objectif absolu de 15 % reste le même sur toute la Région. Cependant, nous fixons avec les communes, dans une démarche concertée, un objectif de biens privés inoccupés ou insalubres à remettre sur le marché en tant que logements sociaux et à finalité sociale. Pour accompagner les communes dans cette démarche, la Région subsidiera tant l'acquisition que la rénovation de ces logements, notamment à travers le volet I de la politique de la ville.

Pour certains dossiers - principalement relatifs à des logements sociaux, dont l'avancée est enrayée depuis parfois plusieurs années -, la bonne collaboration fait l'objet d'un article du contrat dans lequel les parties s'engagent à systématiser la concertation puis à respecter les engagements pris. Cependant, mon cabinet n'a pas attendu le contrat avec les communes pour relancer le dialogue avec les autorités locales sur ces dossiers. Depuis le début de mon mandat, nous échangeons avec les bourgmestres afin de trouver une issue acceptable pour chacune des parties.

En matière de socialisation, il n'y a pas de quota ni d'objectif fixé. En effet, ce n'est pas tant le logement communal qui est socialisé, mais bien le loyer du locataire communal. Il est

In het modelcontract staat een artikel voor elk van die doelstellingen, met bijhorende verplichtingen voor zowel de gemeente als het gewest.

De gemeenten kunnen artikelen uit het contract schrappen als ze dat willen, maar om te kunnen beschikken over een gesubsidieerde voltijds equivalente (VTE) werkkraft van niveau A, moeten ze minstens de artikelen aanvaarden die betrekking hebben op de creatie van sociale woningen, het grondbeheer en de strijd tegen de leegstand. De subsidie wordt betaald bij het ondertekenen van het contract. Er is momenteel dus nog niets betaald, aangezien alle onderhandelingen nog lopen.

De voornaamste taak van dat personeelslid is om leegstaande en ongezonde woningen opnieuw op de markt te brengen, met de hulp van Brussel Huisvesting. Bovendien zal hij of zij het begeleidingscomité van het huisvestingscontract coördineren.

Het modelcontract is zo opgesteld dat het bruikbaar is voor elke gemeente, ongeacht de specifieke kenmerken. Het bevat geen precieze doelstelling inzake het aantal sociale woningen dat tegen 2024 gerealiseerd moet zijn. Het sociale karakter hangt immers meer af van de huurprijs die de huurder betaalt dan van de woning op zich.

Volgens het contract moeten de partijen systematisch overleg plegen en de wederzijdse verbintenissen nakomen, maar ik heb natuurlijk niet op het contract gewacht om de dialoog met de gemeenten aan te gaan.

Ik zal met elke gemeente apart een doelstelling uitwerken inzake het aantal leegstaande of ongezonde woningen dat weer op de markt moet worden gebracht als sociale woning. Daarvoor wacht ik op het overzicht van de leegstaande woningen, dat tegen oktober klaar moet zijn. Voor de ongezonde woningen omvat het contract een artikel in verband met een versterkte samenwerking tussen de gemeenten en de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Het gewest zal zowel de aankoop als de renovatie van die woningen subsidiëren.

Verschillende gemeenten zijn geïnteresseerd in een methode om een redelijke huurprijs te garanderen. Daar wordt aan gewerkt en als er een instrument uit de bus komt, zullen we dat ook aan de andere gemeenten aanbieden.

U stelde een vraag over de financiële stimuli. Naast de genoemde medewerker en de subsidies voor aankoop en renovatie, kunnen de gemeenten ook een beroep doen op begeleiding door de cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting. Sancties

donc impossible de fixer un objectif à la commune, puisque la socialisation dépend de la situation du locataire.

S'agissant du nombre de logements inoccupés qui devraient faire l'objet d'une remise sur le marché par les communes, nous attendons le cadastre régional des logements inoccupés, dont la première version devrait nous être livrée en octobre prochain. C'est sur la base de ce cadastre que nous pourrions fixer des objectifs précis en concertation avec les communes. Pour celles qui auront déjà fait approuver le contrat par leur conseil communal, un avenant sera proposé pour cette mesure spécifique.

Un article est dévolu à la matière importante qu'est l'insalubrité. Il préconise notamment une collaboration renforcée des services communaux de l'urbanisme avec la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Comme dit précédemment, les communes pourront par ailleurs faire appel au subside de la politique de la ville pour l'achat et la rénovation de ces logements.

Quant aux outils permettant de garantir le droit à un loyer raisonnable, la réflexion est en cours avec plusieurs communes qui nous ont informés de leur intérêt pour une telle mesure. Si un outil communal émerge de cette réflexion, il sera proposé aux autres communes.

J'en viens à votre question sur les incitants financiers. En plus de l'ETP subsidié, les communes pourront faire appel aux subsides régionaux pour l'acquisition et la rénovation de logements. Elles bénéficieront également d'un accompagnement par l'équipe de huit personnes de la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement. Nous n'avons pas prévu de sanctions pour les communes. En effet, celles-ci nous ont fait part de leur préoccupation en matière de logement. Nous préférons donc les inciter à faire preuve d'ambition en les aidant financièrement par le biais de subsides et en les soutenant dans leurs procédures.

M. Lux, je n'ai pas eu vent de réserves ou de critiques à l'encontre de dossiers envoyés aux communes.

Je poursuis le dialogue. Je souhaite ainsi rassurer les bourgmestres et les échevins. Je suis à leur disposition pour répondre à toutes leurs questions.

¹¹²¹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je tiens à saluer à nouveau la politique volontariste de la Région sur cette question. Par le passé, nous avons parfois pu observer des politiques quelque peu insulaires dans le chef des collectivités locales et quelque peu exclusives dans celui de la Région. Les entités ne se parlaient pas. Grâce au contrat logement principalement, nous avons aujourd'hui une politique du logement beaucoup plus articulée et plus cohérente entre la Région et les dix-neuf communes.

Je retiens de vos réponses, d'une part, que les spécificités locales seront bien prises en considération, comme vous l'avez d'ailleurs toujours assuré au fil de nos questions-réponses sur les contrats communaux, et que, d'autre part, vous privilégiez une logique

zijn er niet. De gemeenten zijn immers begaan met het huisvestingsprobleem en ik stimuleer ze liever op een positieve manier.

Ik heb geen weet van negatieve reacties van de gemeenten. De dialoog gaat in elk geval voort en ik ben bereid om alle vragen van de burgemeesters en schepenen te beantwoorden.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *Ik ben tevreden dat het gewest zo'n krachtadig beleid voert op dit domein. In het verleden praatten de overheden te weinig met elkaar, maar het huisvestingscontract zorgt voor een veel samenhangender beleid, waarbij toch voldoende rekening gehouden wordt met de eigenheid van de gemeenten. Bovendien verkiest u financiële stimuli boven boetes, en dat is een goede zaak.*

incitative et donc la carotte plutôt que le bâton, le dialogue plutôt que la sanction. Mon groupe ne peut que s'en réjouir.

1123 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Ce dispositif en passe d'être mis en œuvre est vraiment important. Je suis également heureux d'entendre vos retours positifs et optimistes sur la conclusion des différents contrats et, compte tenu des possibilités prévues dans le contrat-cadre, leur contenu. Gageons que l'ensemble des communes joueront le jeu et que les contrats pourront atteindre ces trois objectifs, en dépit des incitants limités.

Vous n'avez pas répondu à ma question sur le recours à l'axe 1 de la politique de la ville. Sera-t-il conditionné à la conclusion d'un contrat intégrant cet article ?

1123 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il ne sera pas conditionné.

1125 - *L'incident est clos.*

1129 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1129 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1129 **concernant "le nouveau contrat de gestion 2021-2025 entre la Région et la SLRB".**

1131 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Le nouveau contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est censé apporter une solution à 15.000 des quelque 50.000 ménages en attente d'un logement social. Il est d'autant plus important qu'avec la crise sanitaire, la situation ne fera sans doute que s'aggraver.*

Par ailleurs, l'audit externe de la SLRB a souligné l'importance d'accroître la concertation entre les principaux acteurs du secteur, mais aussi d'aider les sociétés immobilières de service public (SISP) à mettre en œuvre une culture du changement.

L'article 13 du contrat de gestion fixe les objectifs quantitatifs à atteindre d'ici à 2025, en matière de rénovation. La déclaration de politique générale prévoit quant à elle l'achèvement, l'achat ou la construction de 6.400 habitations dans le même délai.

Sur le plan de la qualité, la SLRB et la Région s'engagent à optimiser leurs moyens d'action pour améliorer les prestations des SISP, entre autres en réalisant des contrôles, différenciés par société immobilière et par domaine d'activités, et en clarifiant les rôles et responsabilités.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans).*- *Ik ben ervan overtuigd dat de gemeenten het spel zullen meespelen en op zijn minst de drie doelstellingen zullen halen.*

U hebt niet gezegd of de toegang tot beleidslijn 1 van het stadsbeleid zal afhangen van het afsluiten van een contract waarin het betreffende artikel staat.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Dat zal daar niet van afhangen.*

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst 2021-2025 tussen het gewest en de BGHM".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De nieuwe beheersovereenkomst met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet uw noodplan ondersteunen en bijdragen aan de hoofddoelstelling om een concrete oplossing te bieden aan 15.000 Brusselse huishoudens die wachten op een sociale woning. Aangezien er momenteel ongeveer 50.000 huishoudens op de wachtlijst staan en de economische en sociale gevolgen van de coronacrisis die situatie waarschijnlijk nog zullen verergeren, zal die beheersovereenkomst, en vooral de concrete uitvoering ervan, zeer grondig moeten worden opgevolgd.

Er wordt ook verwezen naar de externe audit van de BGHM die volgens de beheersovereenkomst het belang heeft aangetoond van de versterking van het overleg tussen de belangrijkste actoren van de sector en ook van de ondersteuning van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bij de invoering van een "cultuur van verandering".

In artikel 13 van de beheersovereenkomst worden vervolgens de kwantitatieve doelstellingen bepaald die de BGHM en het gewest tegen 2025 moeten halen, zoals het voltooiën van de al gefinancierde renovatieprojecten, met name 29.981 bestaande eenheden, waarvan 1.616 volledige renovaties, 6.060 renovaties van de bouwschil en 22.305 renovaties van technische bouwaspecten.

Een andere doelstelling is het voltooiën van 6.400 woningen die gepland zijn in de algemene beleidsverklaring tegen 2025. Die moeten opgeleverd of gebouwd worden en minstens 750 van die woningen moeten worden gerealiseerd via aankopen. De BGHM zal met verschillende gewestelijke actoren samenwerken om via haar projecten een betere mobiliteit op en rond de sites te plannen en te ontwikkelen, met name een zachte mobiliteit.

In het kader van het domein 'kwaliteit' verbinden de BGHM en het gewest zich ertoe hun actiemiddelen zo doeltreffend en efficiënt mogelijk in te zetten om onder meer een kwaliteitsaanpak te ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren, zoals uiteengezet in de artikelen 24 en 25.

De BGHM moet onder andere in samenwerking met de sector een strategie ontwikkelen om de controles efficiënter en samenhangender te maken en om de rollen en verantwoordelijkheden van de partijen te verduidelijken. Daartoe zullen er controlemechanismen worden ingevoerd die gedifferentieerd zijn per OVM en per activiteitendomein.

Voorts zal de BGHM een methodologie ontwikkelen en toepassen voor de opvolging en de controle van de subsidies op basis van het principe van de 3 E's: efficiëntie, economische prestatie en effectiviteit. Ze zal ook een uniforme tool voor het subsidiebeheer ontwikkelen die beschikbaar zal zijn via het Artemisplatform. De BGHM verbindt er zich conform artikel 26 toe de ontwikkeling van dat platform voort te zetten. Ze moet de OVM's de mogelijkheid bieden om hun dossiers in realtime in te voeren en op te volgen en ook om de renovatie- en bouwplanningen in realtime op te volgen. Voorts moet ze ervoor zorgen dat de OVM's over alle relevante financiële informatie kunnen beschikken en de beste praktijken in de sector uitwisselen.

De vijfde doelstelling bestaat erin de prestaties van het financiële beheer van de sector te verbeteren. Het gewest verbindt zich ertoe deel te nemen aan denkoefeningen over de globale financiering van de sector, waar de uitgaventoets deel van uitmaakt.

Wat ten slotte de niet-naleving van de clausules van de beheersovereenkomst betreft, stipuleert artikel 60 dat, als een van beide partijen een nalatigheid zou vaststellen, die inbreuken op initiatief van de andere partij zullen worden meegedeeld in een aangetekende brief en dat er binnen een termijn van 30 dagen een overleg moet volgen.

De nieuwe beheersovereenkomst is een overeenkomst van niveau 1. De vorige beheersovereenkomst van niveau 2 trad in werking op 21 maart 2017 en verstrijkt over een jaar. Zijn er al onderhandelingen aan de gang voor een nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2?

Artikel 59 van de beheersovereenkomst bepaalt dat er, conform artikel 43 van de Huisvestingscode, na afloop van het tweede jaar een gemeenschappelijke evaluatie wordt uitgevoerd. Die wordt afgesloten met een rapport over de toepassing van

¹¹³³ *La SLRB mettra en outre en œuvre un suivi et un contrôle des subsides suivant le principe des 3 E : efficacité, économie et efficacité. Le développement de la plate-forme Artemis sera, pour ce faire, poursuivi, afin de permettre aux SISP d'introduire et de suivre leur dossier en temps réel. Celle-ci constitue également une source d'informations pour elles.*

Un autre objectif du contrat porte sur l'amélioration de la gestion financière du secteur.

Enfin, en cas de non-respect des dispositions du contrat, un courrier recommandé sera envoyé afin d'organiser une concertation dans les 30 jours.

Le nouveau contrat de gestion est de niveau 1. Des négociations sont-elles en cours pour renouveler le précédent, de niveau 2, qui arrive à terme d'ici à un an ?

L'article 59 du contrat de gestion prévoit, au terme de la deuxième année, une évaluation commune, couronnée d'un rapport. A-t-elle eu lieu ? Pouvons-nous recevoir le rapport ? Par qui sera effectuée l'évaluation finale, et dans quelles conditions ?

Enfin, où figurent les sanctions dans le nouveau contrat ?

de beheersovereenkomst. Heeft die evaluatie plaatsgevonden? Kunnen we dat evaluatierapport ontvangen?

In artikel 59 wordt ook bepaald dat de BGHM zes maanden voor het verstrijken van de beheersovereenkomst een externe eindevaluatie laat uitvoeren. Welke operator zal die evaluatie uitvoeren en onder welke voorwaarden?

Artikel 44, 5° van de Huisvestingscode bepaalt dat de nieuwe beheersovereenkomst ook sancties moet vastleggen bij niet-naleving van de overeenkomst. Ik vind echter geen nieuwe sancties terug in de nieuwe beheersovereenkomst. Waar staan die?

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans)*.- *De nieuwe beheersovereenkomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is bijzonder ambitieus. Er wordt sterk ingezet op energie- en klimaatmaatregelen via een nauwere samenwerking met Leefmilieu Brussel, de versterking van de lokale Plage-projecten en het programma SolarClick.*

Voorts wordt er verwezen naar het referentiekader Duurzame Wijken. De sociale woonprojecten moeten echte voorbeelden inzake stadsontwikkeling en huisvesting worden. Er zullen vernieuwende projecten worden opgezet in samenwerking met de verenigingen.

Bovendien zal de BGHM naast milieuclausules voortaan ook sociale clausules in haar overheidsopdrachten opnemen en de openbare vastgoedmaatschappijen helpen met het invoeren van dergelijke clausules in hun eigen aanbestedingen.

Tot slot krijgt de participatie van de inwoners een belangrijke rol in de beheersovereenkomst, aangezien 1% van de bouw-, aankoop- en renovatieprogramma's voor participatieprojecten bestemd is. Komt die 1% boven op de huidige maatregelen? Weet u al om welk soort projecten het zal gaan?

Ik zie geen steun voor de ontwikkeling van energiegemeenschappen. Hoe komt dat?

¹¹³⁵ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Il me semble nécessaire de rappeler l'importance de ce document qu'est le contrat de gestion de niveau I pour les cinq années à venir pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et plus largement pour les politiques de logement, de logement public et en particulier de logement social en Région bruxelloise. Ce texte est intéressant et ambitieux à plus d'un égard.

Premièrement, je pointerai l'ambition en matière de construction et de rénovation, compte tenu des besoins existants mais aussi des enjeux énergétiques et climatiques, avec des collaborations accrues avec les autres administrations, en particulier Bruxelles Environnement, la mise en œuvre ou en tout cas le renforcement des programmes plan local d'action pour la gestion de l'énergie (Plage), ou encore le programme d'équipement photovoltaïque SolarClick, dont on a déjà eu l'occasion de parler au sein de cette commission.

Je voudrais également souligner la référence au référentiel quartier durable pour faire des projets de logement social de réels exemples en matière de développement de la ville et de développement de logements et la poursuite d'initiatives innovantes en matière de logement en partenariat notamment avec les associations sectorielles. Vous connaissez mon attachement pour la société civile et les collaborations entre la société civile et les pouvoirs publics, les administrations.

Je relèverai aussi, dans les fonctionnements, l'intégration de clauses environnementales, qui étaient déjà présentes, mais aussi de clauses sociales dans les marchés publics de la SLRB, et un engagement de la SLRB à soutenir les sociétés immobilières de service public (SISP) dans l'intégration de ces clauses environnementales et sociales au sein de leurs propres marchés publics. Cela me semble être un enjeu important.

Enfin, la participation des habitants prend une grande place dans ce contrat de gestion de la SLRB, notamment en consacrant 1 % des programmes au développement de projets participatifs.

Je ne vois pas apparaître le soutien en cas de développement des communautés d'énergie. Or il s'agit de projets en cours en Région bruxelloise, soutenus entre autres par des mouvements au niveau

européen, et qui se déploient notamment dans les SISP. Pourquoi le contrat de gestion n'en dit-il mot ?

Concernant le 1 % des programmes de construction, acquisition et rénovation qui sera consacré au développement de projets participatifs, pouvez-vous nous confirmer qu'il s'agit d'1 % supplémentaire au 101e % qui existe déjà aujourd'hui ? On pourrait dès lors l'appeler le 102e %. Avez-vous déjà des précisions quant au type de projets envisagés avec ce pourcent supplémentaire ?

¹¹³⁷ À propos de la démarche globale, le tableau comprend une projection budgétaire, ce qui est particulièrement important. Je ne vois pas, par contre, de planification de la mise en œuvre des actions et des objectifs. Cela me semble pourtant indispensable en matière de pilotage. Un tel document est-il disponible, et peut-il nous être communiqué ? S'il n'existe pas, est-il prévu de le réaliser ?

Enfin, il est important que la commission et la SLRB puisse échanger sur ce nouveau contrat de gestion, qui deviendra la référence en logement social pour les cinq prochaines années. Mais cette demande s'adresse davantage au président qu'à vous, Mme la secrétaire d'État.

¹¹³⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Comme le prévoit l'article 43 du Code bruxellois du logement, le rapport d'évaluation intermédiaire a été soumis aux fédérations lors de la réunion du comité restreint de concertation du 20 février 2020. Le point a été reporté à la réunion suivante et la crise a finalement empêché de procéder à l'évaluation.*

Le code ne prévoit pas l'envoi du rapport intermédiaire au parlement.

Les négociations sur le nouveau contrat de gestion de niveau 2 ne débiteront qu'après l'évaluation du contrat 2017-2022 et après analyse des parties prenantes.

Par ailleurs, la SLRB a rédigé un projet de cahier des charges pour l'évaluation finale externe, qui doit avoir lieu six mois avant l'échéance du contrat. Quatre opérateurs ont répondu à l'avis de marché public : BDO Advisory, Deloitte Consulting & Advisory, Ernst & Young en KPMG.

In de algemene tabel staan vooruitzichten met betrekking tot het budget, maar geen planning voor de uitvoering van de acties en doelstellingen. Is er een planning opgesteld of zal dat nog gebeuren? Kunt u die aan de commissieleden bezorgen?

Tot slot lijkt het mij belangrijk dat de commissie met de BGHM van gedachten kan wisselen over de nieuwe beheersovereenkomst, die de komende vijf jaar de blauwdruk inzake sociale huisvesting wordt.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Artikel 43 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt het volgende: "De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen. De beheersovereenkomst wordt, na ondertekening door de partijen, aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad."

Het tussentijdse evaluatierapport is dus opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de federaties tijdens de vergadering van het beperkt overlegcomité van 20 februari 2020. De deelnemers willen dat dit punt tijdens het volgende beperkt overlegcomité wordt besproken. Door de gezondheids crisis kon die evaluatie jammer genoeg niet worden voltooid.

De Brusselse Huisvestingscode voorziet niet in het doorsturen van deze tussentijdse evaluatie aan het parlement.

De onderhandelingen over de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2 zijn nog niet begonnen. Die zullen plaatsvinden na de evaluatie van de beheersovereenkomst 2017-2022 en nadat een analyse van de belanghebbenden is uitgevoerd. De resultaten zullen als basis dienen voor de opstelling van de nieuwe beheersovereenkomst.

Bovendien heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de externe evaluevaluatie, die zes maanden voor het verstrijken van de

¹¹⁴¹ *Le cahier des charges prévoit entre autres que l'adjudicateur se fasse aider par un comité consultatif, pour juger de la qualité et de la pertinence des offres remises par les soumissionnaires. La décision finale de l'attribution du marché revient au pouvoir adjudicateur, dans le respect des critères définis au point 7.*

Comme prévu dans le cahier des charges, les soumissionnaires ont été invités à présenter leur offre au comité consultatif. Cette présentation orale a été l'occasion d'apporter tous les éclaircissements nécessaires. Seuls les documents joints à l'offre pouvaient être utilisés à cette fin. Ces réunions ont eu lieu en mars dernier.

Le 19 avril 2021, le marché a été attribué à l'entreprise BDO Advisory.

Les sanctions prévues en cas de défaillance de l'une ou l'autre partie sont définies à l'article 60 du contrat de gestion 2021-2025.

¹¹⁴³ *(poursuivant en français)*

beheersovereenkomst moet plaatsvinden, een ontwerpbestek opgesteld.

Overeenkomstig de procedures voor overheidsopdrachten werd het bestek in het Frans en het Nederlands gepubliceerd op het platform Free Market. De offertes werden elektronisch geopend op het platform e-tendering op 18 maart 2021. Vier operatoren hebben een offerte ingediend: BDO Advisory, Deloitte Consulting & Advisory, Ernst & Young en KPMG.

Punt 19 van het bestek bepaalt het volgende: "Op het ogenblik van de analyse van de offertes zal de aanbesteder zich bij de keuze van inschrijver laten bijstaan door een adviescomité. Dit adviescomité zal de kwaliteit en de geschiktheid van de ingediende offertes moeten onderzoeken en de aanbestedende overheid een rangschikking van de offertes op basis van een met redenen omkleed advies moeten bezorgen. Ter informatie en onder voorbehoud van beschikbaarheid, zal dit comité bestaan uit één of meer vertegenwoordigers van: de BGHM en haar raad van bestuur, de OVM-federaties en het kabinet van de minister bevoegd voor Huisvesting.

De met redenen omklede eindbeslissing voor de gunning van de opdracht komt toe aan de aanbestedende overheid, met naleving van de gunningscriteria bedoeld in punt 7.

Kort na de datum van indiening van de offertes zal elke inschrijver worden uitgenodigd om zijn offerte voor te stellen aan het adviescomité.

De mondelinge voorstelling van de projecten door de inschrijvers is voor het adviescomité en de aanbesteder het moment waarop alle verduidelijkingen worden verstrekt die nodig zijn voor een goed begrip van de offertes. Enkel de documenten die bij de indiening van de offerte werden bezorgd, mogen ter ondersteuning worden gebruikt bij de mondelinge voorstelling. Er mag geen enkel nieuw document worden ingediend, voorgelegd en/of geanalyseerd."

Die voorstellingen vonden plaats op 30 en 31 maart 2021. Op 1 april 2021 is een vergadering gehouden om de operator aan te stellen die met die opdracht wordt belast. De opdracht werd op 19 april van dit jaar aan het bedrijf BDO Advisory gegund. Bijgevolg kon de opdracht worden aangevat.

De sancties worden bepaald in artikel 60 van de beheersovereenkomst 2021-2025. Dat artikel bepaalt het volgende: "Indien een van beide partijen een nalatigheid zou vaststellen in de toepassing van een of meerdere bepalingen van de beheersovereenkomst, dan zullen deze inbreuken op initiatief van de meest gereede partij worden betekend per aangetekend schrijven en zal binnen een termijn van 30 dagen overleg worden gepleegd."

(verder in het Frans)

J'en viens aux questions complémentaires posées par M. Lux. La communauté d'énergie figurera dans le contrat de gestion de niveau 2, donc celui entre la SLRB et la SISP.

S'agissant des actions prévues dans le contrat, elles font chacune l'objet d'un suivi temporel au moyen d'un petit tableau de bord précis. Celui-ci n'est pas annexé, car il s'agit d'un document relatif à la mise en œuvre, susceptible d'être modifié en fonction des aléas rencontrés.

Quant à votre deuxième question, je vous suggère de la reformuler, car nous ne l'avons pas bien comprise.

¹¹⁴⁵ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous attribuez à la crise sanitaire le fait que le rapport d'évaluation n'est pas encore finalisé, mais entre-temps, un nouveau contrat de gestion serait approuvé. Cette façon de faire paraît pour le moins étonnante et n'inspire pas confiance, d'autant plus que la commission ne recevra pas le rapport. J'insiste sur le droit de regard du parlement !*

J'espère que BDO remettra la deuxième évaluation dans les délais, pour qu'elle puisse servir de base au nouveau contrat de gestion de niveau 2.

¹¹⁴⁷ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- S'agissant de ma troisième question, j'entends que le déroulement d'un plan d'action est sujet à modifications. Il n'empêche que cet exercice est intéressant et qu'il peut servir également à l'évaluation.

Quant à ma deuxième question, il existe déjà un "101e pour cent", à savoir que 1 % des montants est consacré à des projets d'aménagement ou artistiques dans les espaces collectifs. Le contrat de gestion intègre une nouveauté, à savoir un pour cent supplémentaire pour des projets collaboratifs ou participatifs.

Des projets sont-ils étudiés dans ce cadre ? S'agit-il bien d'un pour cent supplémentaire, soit un 102e ?

¹¹⁴⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Ma directrice de cabinet adjointe me confirme que les projets n'ont pas encore été

Mijnheer Lux, de energiegemeenschappen komen aan bod in de beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen.

De acties worden gevolgd via een boordtabel. Die is niet bij de overeenkomst gevoegd omdat het om een document over de praktische uitvoering gaat dat nog wijzigingen kan ondergaan als er zich problemen voordoen.

Uw laatste vraag heb ik niet goed begrepen. Kunt u die opnieuw formuleren?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik vroeg naar twee evaluaties: die van de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 1, waarvan u zegt dat ze in 2019, dus twee jaar geleden, is begonnen en dat ze nog altijd niet is afgerond. U schrijft de vertraging toe aan de coronacrisis. Het is bijzonder opmerkelijk dat een evaluatieverslag twee jaar op zich laat wachten en dat de nieuwe beheersovereenkomst al voor het einde van de evaluatie is goedgekeurd.

U verschaft ook geen duidelijkheid over wanneer de evaluatie klaar moet zijn en u voegt eraan toe dat het niet de bedoeling is om die aan het parlement te bezorgen. Zo'n gang van zaken wekt geen vertrouwen. Het is van essentieel belang dat evaluaties tijdig worden uitgevoerd en dat de commissie voor de Huisvesting ze kan bespreken. Blijkbaar maakt zulks in Brussel niet veel uit en kunnen hier nieuwe overeenkomsten tot stand komen zonder dat de vorige is geëvalueerd. Goed beleid kun je dat niet noemen.

BDO heeft de opdracht gekregen voor de tweede evaluatie waarover ik het had. Ik kan alleen maar hopen dat die wel tijdig wordt opgeleverd, zodat ze als basis kan dienen voor de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2.

Ik hamer nogmaals op het belang van de afronding van de eerste evaluatie en van het inzagerecht van het parlement.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Ik begrijp dat een actieplan nog kan worden bijgestuurd, maar het blijft een interessante oefening die ook voor de evaluatie kan dienen.*

Momenteel is al 1% van de bedragen bovenop het gewone budget bestemd voor inrichtingsprojecten of kunstprojecten in collectieve ruimten. U had het over 1% voor participatieprojecten. Is dat nog een bijkomend budget? Zijn er al projecten in voorbereiding?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Er zijn nog geen projectvoorstellen ingediend, maar het gaat wel degelijk om een bijkomend budget.*

soumis et que c'est bien 1 % supplémentaire qui est rajouté à ce 101e pour cent.

1149 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je suis ravi de cette réponse.

- *L'incident est clos.*

1155 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX**

1155 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1155 **concernant "les recommandations de la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique pour une meilleure implication et un meilleur accompagnement des locataires dans le cadre de la rénovation des logements sociaux".**

1155 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME JOËLLE MAISON,**

1155 **concernant "le rapport de la Fondation Roi Baudouin relatif à l'implication des locataires dans le processus de rénovation des logements sociaux".**

1157 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Quelque 41 % des locataires de logements sociaux en Belgique sont victimes de précarité énergétique. C'est avec ce chiffre tout à fait interpellant que la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique introduit son dernier rapport, qui s'intéresse à l'enjeu de la rénovation des logements sociaux et plus particulièrement à la manière d'impliquer et d'accompagner les locataires de ces logements.

Parallèlement aux coûts énergétiques très importants pour les habitants de logements inadaptés en matière d'isolation et de chauffage, les défis climatiques auxquels nous sommes confrontés imposent aux pouvoirs publics d'apporter des réponses concrètes à l'enjeu de la rénovation du bâti. L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments constitue aujourd'hui une priorité, de l'Europe aux Régions.

Notre déclaration de politique régionale est ambitieuse en la matière et la multitude de projets de rénovation, en cours et à venir, au sein du logement social démontre une volonté forte d'avancer le plus vite possible. À cet égard, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) faisait mention, dans une récente communication, de 212 projets de rénovation en cours et d'un objectif de 28.812 logements rénovés d'ici 2024.

Outre cette introduction, le rapport consacre quelques pages à la rénovation participative en faisant une synthèse d'une étude réalisée sur le sujet en 2019, accompagnée d'interviews. Trois volets sont présentés :

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (*in het Frans*).- *Dat is goed nieuws.*

- *Het incident is gesloten.*

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 aanbevelingen van het Platform tegen Energiearmoede voor een betere betrokkenheid en begeleiding van huurders bij de renovatie van sociale woningen".

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON,

betreffende "het verslag van de Koning Boudewijnstichting over het betrekken van de huurders bij het renovatieproces van sociale woningen".

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (*in het Frans*).- *Zo'n 41% van de sociale huurders in België heeft af te rekenen met energiearmoede, zo blijkt uit het recentste verslag van het Platform tegen Energiearmoede over de renovatie van sociale woningen, en het betrekken en begeleiden van huurders bij die renovatie.*

De slechte isolatie en verwarming van deze woningen leidt tot hoge energiekosten en is slecht voor het klimaat. De verbetering van de energieprestaties van gebouwen is een dringende taak voor alle overheden.

In de gewestelijke beleidsverklaring stelt de Brusselse regering zich erg ambitieus op inzake dat thema. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij had het onlangs over 212 lopende renovatieprojecten, met als doelstelling 28.812 gerenoveerde woningen tegen 2024.

Daarnaast vat het verslag de conclusies van een onderzoek naar participatieve renovatie uit 2019 samen. Het ging daarbij om de verschillende graden van participatie (van eenvoudig geïnformeerd worden, wat vaak gebeurt, tot echte betrokkenheid bij de uitvoering, wat veel minder gebeurt), om het nut van participatieve renovatie (die is goed voor het gemeenschapsgevoel en de zorg voor de gebouwen) en de diverse momenten waarop huurders kunnen participeren.

- les différents niveaux de participation des habitants dans les projets de rénovation, de l'information à la cocréation. À cet égard, si l'information est une réalité bien présente dans le cadre des projets de rénovation mis en œuvre par les gestionnaires de logements sociaux en Belgique, des niveaux plus poussés de participation sont aujourd'hui beaucoup plus rares ;

- l'intérêt de la rénovation participative, qui a des effets largement positifs, tant sur les relations entre les locataires et le gestionnaire que sur la création d'un sentiment d'appartenance et de communauté, ou encore sur l'entretien et le respect des lieux ;

- les moments de la participation des locataires, qui peuvent varier (avant, pendant ou après la rénovation), chacune des étapes de participation présentant ses caractéristiques, ses avantages et ses inconvénients.

¹¹⁵⁹ Sur la base de ces constats, six recommandations sont présentées et détaillées :

- mettre en place des conditions facilitatrices de la rénovation participative des logements sociaux, notamment par la création de plates-formes d'échange et de collaboration entre les locataires, les parties prenantes et les sociétés de logement. À ce sujet, l'inclusion des locataires dès le début du projet, le renforcement des projets existants et le partage de bonnes pratiques, l'importance d'une communication claire et l'existence de lieux de rencontre, ou encore la formation adéquate des intervenants, sont autant d'éléments qui sont mis en avant ;

- accompagner les locataires des logements sociaux dans l'usage des bâtiments rénovés, en garantissant la disponibilité des sociétés pour les locataires - fonctions de concierge, d'ambassadeurs ou visite de binômes technicosociaux -, mais aussi un accompagnement spécifique à l'usage des équipements nouveaux par le biais d'ateliers, de locataires experts, etc. Cette recommandation est particulièrement d'application dans le cadre de logements passifs ;

- assurer le financement des initiatives de rénovation participative et d'accompagnement à l'usage de logements rénovés. À ce sujet, trois sous-recommandations sont formulées :

- quantifier le coût des initiatives de rénovation participative et d'accompagnement ;

- mettre en place des mécanismes permettant de réduire les coûts de rénovation ;

- faire appel aux politiques de relance en matière de rénovation des logements sociaux et y intégrer des exigences liées à la rénovation participative et à l'accompagnement des locataires.

L'enjeu est fondamental, tant pour les locataires que pour l'évolution du bâti.

Les chiffres de la précarité énergétique relatifs aux locataires sociaux de la Région bruxelloise sont-ils connus ? Sont-ils

Er werden zes aanbevelingen gedaan:

- de oprichting van platformen om uitwisseling en samenwerking mogelijk te maken tussen de huurders, betrokken partijen en huisvestingsmaatschappijen;

- de begeleiding van sociale huurders inzake het dagelijkse gebruik van gerenoveerde gebouwen en nieuwe technologie;

- de financiering van participatieve renovatieprojecten en van de begeleiding bij het gebruik van de gerenoveerde woningen.

Die laatste aanbeveling gaat gepaard met een kostenberekening, de uitwerking van mechanismen om de renovatiekosten te verminderen, voldoende aandacht voor participatieve renovatie en de begeleiding van de huurders bij het aanwenden van de stimuleringsmiddelen die bestemd zijn voor de renovatie van sociale woningen.

Bestaan er cijfers over energiearmoede onder sociale huurders in het Brussels Gewest? Zijn die vergelijkbaar met de nationale cijfers?

Is er in specifieke steun voorzien voor de huurders door de BGHM, de OVM's of het gewest?

Kunt u verduidelijken om welke soort renovatie het gaat bij de 212 lopende projecten? Welke gebouwen blijven bewoonbaar tijdens de renovatie? Zijn er projecten waarbij de huurders participatief betrokken worden?

semblables aux chiffres nationaux indiqués dans le rapport, soit 41 % ?

Des dispositifs d'aide spécifiques pour les locataires concernés sont-ils mis en œuvre par la SLRB, les SISP ou la Région ? Si oui, lesquels ?

Concernant les projets de rénovation, pouvez-vous nous détailler le chiffre de 212 projets en cours, notamment en précisant de quels types de rénovation il s'agit et en pointant ceux qui concernent des sites qui resteront habités durant les travaux ? Parmi tous ces projets, certains intègrent-ils des principes de participation des locataires ? De quelle manière ?

¹¹⁶¹ Quelles sont votre lecture et votre analyse du rapport et de ses recommandations ? En tant que ministre chargée du logement et donc du logement social, la rénovation participative du logement social est-elle, selon vous, une vision de la rénovation qui mérite d'être intégrée dans les projets de rénovation en cours et à venir ? Quelles réponses allez-vous donner à ces recommandations, notamment à celle qui vise à quantifier le coût de la mise en œuvre de ces processus et à l'intégrer dans les soutiens donnés par la SLRB aux SISP ?

Quels dispositifs participatifs sont-ils déjà mis en œuvre lors de la rénovation, au sein de la SLRB et des SISP ? Existe-t-il des démarches d'échange de bonnes pratiques ou des cahiers des charges intégrant des processus participatifs lors de projets de rénovation ? Plus globalement, pouvez-vous nous partager une analyse du niveau d'atteinte de ces recommandations par les acteurs bruxellois du logement social et des objectifs à court, moyen et long termes en la matière ?

Enfin, votre cabinet ou la SLRB sont-ils en contact avec la plate-forme ainsi qu'avec les initiateurs d'expériences similaires menées en France ou en Italie ?

Aujourd'hui, les besoins en matière de rénovation lourde et l'explosion de la demande de logements sociaux imposent de devoir opérer des chantiers de rénovation sur "sites occupés", soit en présence des locataires. C'est d'ailleurs une pratique déjà observée sur notre territoire. Quelle est votre analyse de cette pratique, quels sont ses avantages et ses inconvénients, et comment la SLRB soutient-elle les SISP à cet égard ?

¹¹⁶⁵ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'action 5 du plan d'urgence logement concerne la rénovation du parc ancien de logements sociaux bruxellois afin de le remettre aux normes, singulièrement sur le plan environnemental. Le gouvernement entend accélérer le mouvement, simplifier les procédures, dégager des solutions innovantes de relogement pour les ménages devant être déplacés, et diversifier les outils et sources de financement. Dans un article du 7 avril dernier, le quotidien La Libre Belgique nous rappelait que si 212 projets de rénovation sont aujourd'hui en cours, ce sont 175 chantiers qui seront terminés en 2024, pour un investissement total de 541 millions d'euros.

Wat denkt u over deze aanbevelingen? Bent u van oordeel dat het principe van participatieve renovatie waardevol is, ook voor de toekomst? Gaat u aan de slag met deze aanbevelingen, bijvoorbeeld omtrent de kostenberekening en hoe die opgenomen wordt in de subsidies van de BGHM aan de OVM's?

Wordt er momenteel al werk gemaakt van participatie binnen de BGHM en de OVM's? Worden er goede praktijken uitgewisseld? Komt een participatieve manier van werken al aan bod in de bestekken? In welke mate wordt er al rekening gehouden met deze aanbevelingen? Wat zijn de doelstellingen voor de toekomst?

Heeft uw kabinet of de BGHM contact met het Platform tegen Energiearmoede en met soortgelijke initiatieven in Frankrijk en Italië?

Door de nood aan ingrijpende renovaties en de explosieve vraag naar sociale woningen moeten bepaalde renovaties van start gaan terwijl de bewoners nog aanwezig zijn. Wat zijn daarvan de voor- en nadelen? Hoe ondersteunt de BGHM de OVM's op dat vlak?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De regering wil vooruitgang boeken in de renovatie van de Brusselse sociale woningen door de procedures te vereenvoudigen, innovatieve oplossingen te zoeken voor sociale huurders die moeten verhuizen en de financieringsmiddelen te diversifiëren.*

Het federale herstelplan voorziet voor het Brussels Gewest in een bedrag van 44 miljoen euro, voornamelijk voor de gevel- en dakisolatie van sociale woningen.

Uit het rapport van het Platform tegen Energiearmoede van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat er bij de renovatie van sociale woningen zelden naar de mening van de huurders wordt

Le plan national pour la reprise et la résilience évoque également l'attribution à la Région de Bruxelles-Capitale d'une enveloppe de 44 millions d'euros, sur un total de 88 millions dédiés à la rénovation énergétique de 1.711 logements sociaux, qui concernera principalement des interventions sur l'isolation thermique des enveloppes des logements et sur l'isolation des toitures.

En mars 2021, la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique, gérée par la Fondation Roi Baudouin, a publié ses nouvelles recommandations au terme d'entretiens avec des acteurs du logement social et d'une analyse des initiatives de rénovation qui impliquent et accompagnent les locataires. Le logement social compte un nombre élevé de personnes isolées, de familles monoparentales et, partant, de personnes exposées à la précarité, que la performance énergétique médiocre des logements qu'elles occupent vient encore renforcer.

La lecture du rapport de la Fondation Roi Baudouin nous enseigne, d'une part, que l'avis des locataires sociaux est rarement sollicité dans le cadre des rénovations de logements publics et, d'autre part, que là où elle se pratique, une implication, voire une participation, des locataires tout au long de la procédure produit de nombreux effets positifs. Ces effets positifs sont l'émergence d'un sentiment de communauté parmi les locataires, qui se sentent ainsi écoutés et valorisés, la recherche collective de solutions aux problèmes qu'ils rencontrent dans leur vie quotidienne dans l'immeuble, ainsi que le respect accru et l'entretien spontané des lieux rénovés.

Dans le cadre des procédures de rénovation, une information a minima est légalement requise. Toutefois, d'autres niveaux de participation existent, avec des approches très différentes : participation au projet architectural d'un petit groupe de locataires représentant la collectivité, intégration des (futurs) locataires dans la conception du projet de logement, accompagnement organisé à l'issue de la rénovation afin d'assister les locataires dans l'utilisation optimale des nouveaux équipements.

¹¹⁶⁷ Ces initiatives requièrent bien entendu fluidité et clarté dans la communication entre les gestionnaires du logement et leurs occupants, des espaces physiques dédiés aux échanges, des "locataires-ambassadeurs" appelés à représenter la collectivité et qui devront avoir bénéficié de formations ad hoc, une identification précise des sujets pertinents qui feront l'objet de la pratique participative, ainsi que la détermination d'objectifs clairs.

J'en viens à mes questions : comment recevez-vous les recommandations qui sont émises dans ce rapport de la Fondation Roi Baudouin ? Quelles pistes avez-vous retenues pour améliorer la participation des locataires sociaux dans les vastes entreprises de rénovation et d'isolation de logements amorcées en Région de Bruxelles-Capitale ?

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) inclut-elle dans ses cahiers des charges des exigences

gevraagd. Hun deelname aan het denkproces over dagdagelijkse problemen heeft nochtans een positieve impact op het gevoel van samenhang onder de bewoners en op het onderhoud en de staat van de gerenoveerde gebouwen.

Die participatieve inbreng kan diverse vormen aannemen. Zo kan een kleine groep de bewoners vertegenwoordigen tijdens de ontwikkeling van een architecturaal project, kan men alle (toekomstige) bewoners betrekken tijdens de voorbereidingen van een project of kan men hen na afloop begeleiden voor een optimale ingebruikname van de nieuwe voorzieningen.

Al deze initiatieven vereisen niet alleen vlotte en heldere communicatie tussen de beheerders van de woningen en de bewoners, maar ook gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes voor de vertegenwoordigers van de huurders, en een duidelijke omschrijving van de doelstellingen en van de aspecten die voor een participatieve aanpak in aanmerking komen.

Wat is uw mening over de aanbevelingen van het rapport? Hoe wilt u de participatieve inbreng van sociale huurders verbeteren binnen de grote aannemersbedrijven?

Staan er in de bestekken van de BGHM specifieke clausules over de participatie van de sociale huurders en de aanstelling van een aanspreekpunt om de renovatie te begeleiden?

techniques particulières portant sur un niveau seuil de participation des locataires sociaux et la désignation d'un référent social pour accompagner le processus de rénovation des logements ?

Avez-vous identifié de bonnes pratiques en vigueur dans notre Région, mais également dans les autres Régions du pays ainsi qu'à l'étranger, que vous souhaiteriez importer, accentuer ou rendre systématiques, tout en maintenant les charges à un niveau raisonnable ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les décrire ?

¹¹⁶⁹ **M. Martin Casier (PS).**- Il paraissait important, pour le groupe PS, d'intervenir dans ce débat car les chiffres qui ressortent du rapport sont particulièrement interpellants : 41 % des locataires de logements sociaux en Belgique sont victimes de précarité énergétique. Leur vie s'en trouve grandement affectée, non seulement d'un point de vue financier, mais aussi sur le plan de leur intégration dans la société, sans parler de leur bien-être.

Cet enjeu majeur figure au cœur de la déclaration de politique régionale et de votre action, Mme la secrétaire d'État, puisque énormément de moyens y sont affectés, que ce soit dans le cadre du plan d'urgence logement ou d'autres budgets. Ainsi, nous avons appris ce matin que Beliris consacrerait plusieurs millions d'euros à la rénovation des logements sociaux de la Région bruxelloise. C'est d'autant plus important que la réalisation de travaux permet de réduire la consommation d'énergie des ménages de près de 50 %, selon les chiffres, ce qui représente un gain d'environ 40 euros par mois.

Je terminerai par un point essentiel, à savoir la manière dont les locataires sont associés à ces rénovations. Trop souvent, dans certaines sociétés immobilières de service public (SISP), les locataires ne sont informés qu'en bout de chaîne et se retrouvent parfois dans des situations de grand inconfort pendant les travaux. De plus, les SISP ne communiquent pas clairement sur les dates, l'évolution des travaux, etc. Nous insisterons donc sur la question du renforcement de la participation des locataires et de l'atténuation des désagréments de ces travaux absolument nécessaires.

¹¹⁷¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme le prévoit son contrat de gestion, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'investit pas seulement dans les briques, mais participe, avec ses partenaires, 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 central du développement de l'ensemble des projets. Pour répondre au défi climatique et anticiper la raréfaction des énergies fossiles, la SLRB promeut l'habitat durable. L'amélioration de la performance énergétique des logements et la durabilité constituent un objectif sociétal majeur de tous ses plans de construction et de rénovation.

La SLRB mobilisera également les locataires pour réaliser, au sein d'écoquartiers, des actions concrètes et citoyennes afin de créer un cadre de vie qualitatif, basé sur la diminution de

Zijn er goede praktijken in het Brussels Gewest of in de andere gewesten van het land en in het buitenland waar u mee aan de slag wilt?

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *De cijfers in het rapport zijn ook voor de PS-fractie alarmerend. Energiearmoede is niet alleen een financieel probleem, maar staat ook een goede integratie in de samenleving in de weg.*

De kwestie is cruciaal in de gewestelijke beleidsverklaring, want het gaat om veel geld. Beliris zal miljoenen investeren in de renovatie van Brusselse sociale woningen. Dat is belangrijk, want zo kan het energieverbruik van sociale huurders tot de helft worden beperkt.

Ook mijn vraag gaat over de manier waarop de huurders betrokken worden bij de renovatieprojecten. Door sommige OVM's worden zij pas op het einde van de rit geïnformeerd en soms leven ze tijdens de werken in weinig comfortabele omstandigheden. We vragen dus nadrukkelijk om de bewoners meer te betrekken en de ongemakken tijdens de werken zoveel mogelijk te beperken.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De participatie van de bewoners en sociale interactie zijn twee belangrijke pijlers voor alle projecten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Maar ook naar duurzaam wonen met betere energieprestaties gaat er veel aandacht.*

De BGHM zet samen met de huurders in op de uitbouw van een kwalitatieve woonomgeving, maar tegelijk ook op de beperking van de ecologische voetafdruk en een verlichting van de huurkosten. Voor de periode van het beheerscontract wil ze de uitstoot van broeikasgassen met 22.000 ton verlichten. Daarvoor zal ze haar partners financieel steunen en begeleiden.

Bewonersparticipatie is volgens mij erg belangrijk. Ook de Koning Boudewijnstichting legt daar de nadruk op. Het is ook een van de speerpunten in het beheerscontract. De staat van de

l'empreinte écologique, tout en allégeant les charges locatives. Sur la période du contrat de gestion, elle a pour ambition de réduire de 22.000 tonnes par an les émissions de gaz à effet de serre. La SLRB réalisera concrètement ces objectifs en soutenant, guidant, finançant et encadrant les partenaires grâce à la mise à disposition de son expertise, de ses connaissances et de ses services.

Le rapport de la Fondation Roi Baudouin met l'accent sur la nécessité d'impliquer les locataires dans les projets de rénovation. Cette exigence, très importante pour moi comme pour le secteur, constitue d'ailleurs l'un des axes de l'objectif 8 (sociétal) du contrat de gestion, où s'exprime la volonté réelle d'associer action sociale et qualité du bâti.

L'état du patrimoine a un impact majeur sur toutes les actions sociales entreprises par la SISP et les projets de cohésion sociale. Dès lors, dissocier ces deux métiers n'a pas de sens.

L'étude de la Fondation Roi Baudouin énumère les trois niveaux de participation des locataires : l'information, la participation et la cocréation.

Pour les projets de rénovation, non seulement l'information des locataires est obligatoire mais également la consultation, y compris lorsque la SISP comprend un conseil consultatif des locataires (Cocolo). Ce dispositif, institué par le Code bruxellois du logement, rassemble des locataires élus et représente tous les locataires d'une SISP. C'est l'organe intermédiaire entre les locataires sociaux et la SISP. La SISP informe le Cocolo de ses projets, qui émet un avis avant que les décisions ne soient prises, dans l'intérêt général des locataires sociaux. Le conseil d'administration de la SISP est obligé de demander l'avis du Cocolo, notamment, sur les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles. Pour 2021, ceux-ci représentent une dépense de plus de 83.392,61 euros hors TVA.

¹¹⁷³ Au moins une fois par trimestre, la société immobilière de service public (SISP) est obligée d'informer le Conseil consultatif des locataires (Cocolo) des suites accordées aux avis émis. Si le conseil d'administration de la SISP ne suit pas les recommandations du Cocolo, il doit donner ses raisons par écrit. Lorsque le Cocolo n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion au cours de laquelle sont notamment abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien.

En ce qui concerne la participation proprement dite des habitants dans les projets de rénovation de leur immeuble, les choses évoluent. En effet, depuis 2020, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) finance des études de faisabilité pour les projets de rénovation lourde. Ces études s'accompagnent d'une participation des habitants dans quatre projets - une première. Ces participations sont en cours ou vont bientôt avoir lieu. La SLRB va suivre les résultats de ces expériences pour évaluer l'opportunité de les reproduire.

gebouwen kan trouwens niet los gezien worden van de sociale werking van de OVM's.

Volgens het rapport van de Koning Boudewijnstichting kunnen de huurders op drie niveaus betrokken worden: door informatieverstrekking, participatie en cocreatie.

Informatieverstrekking en consultatie zijn verplicht bij renovatieprojecten. Dat gebeurt via een adviesraad van huurders, die samengesteld wordt binnen de OVM's. Die raad bemiddelt tussen de sociale huurders en de OVM. De raad van bestuur van de OVM is verplicht om het advies van die huurdersraad te vragen over onderhoud, renovatie en inrichting. Voor 2021 gaat het om een uitgave van 83.392,61 euro, zonder btw.

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) moet de adviesraad van de huurders minstens een keer per kwartaal informeren over wat er met haar adviezen werd gedaan. Als de raad van bestuur de aanbevelingen van de adviesraad niet volgt, moet ze dat schriftelijk beargumenteren. Als er geen adviesraad is, moet de OVM twee keer per jaar alle huurders uitnodigen op een vergadering.

De participatie van de huurders evolueert. Sinds 2020 financiert de BGHM haalbaarheidsstudies voor zware renovatieprojecten. In vier gevallen zullen de bewoners deelnemen aan die studies en dat is nieuw. De BGHM zal die participatie evalueren en eventueel herhalen in de toekomst.

Op het vlak van cocreatie wil de BGHM een stapje verder gaan. Het project SoHoLab, in het Peterbos, was bedoeld om het renovatieprogramma beter af te stemmen op de behoeften van de bewoners. De BGHM heeft daaraan deelgenomen, samen met het team van de Brusselse bouwmeester. De BGHM heeft

Enfin, s'agissant de la cocréation, la SLRB souhaite aller un pas plus loin. Le projet SoHoLab, au Peterbos, avait pour objectif de réaligner le programme de rénovation de ce site de très grande taille sur les besoins des habitants. Ce projet s'inscrivait dans un programme universitaire plus large au niveau européen avec des expériences similaires et simultanées en France et en Italie.

La SLRB a activement participé à ce processus avec l'équipe du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale et tous les acteurs locaux (SISP et communes). Des leçons ont pu en être tirées et c'est d'ailleurs pour cette raison que la SLRB souhaite poursuivre la réflexion avec le projet déposé dans le cadre de l'action Co-creation de 2021 : "Thinking collectively social housing" pour justement coconstruire un modèle de participation des habitants plus inclusif et plus flexible.

Ces expériences sont en cours de lancement. Il n'existe pas encore d'évaluation. Un référent social est, quant à lui, prévu dans les rénovations en site occupé. Une personne fait systématiquement le lien entre les locataires et les évolutions du chantier lorsque le site est occupé pendant les travaux.

Au sujet de la précarité énergétique, la SLRB ne dispose pas de chiffres. Toutefois, à la lecture de l'étude réalisée par la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique, on peut dire que la précarité énergétique, dans le logement social, s'explique surtout par la précarité matérielle des locataires sociaux. Leurs revenus sont en effet plus faibles que la moyenne, dans notre Région, et la proportion de personnes isolées et de familles monoparentales est plus importante qu'ailleurs, ces personnes ne bénéficiant que d'un seul revenu.

Les locataires sociaux en difficulté peuvent bénéficier d'une aide, notamment par l'accès au tarif social et à un loyer social équivalant à 311,12 euros par mois contre plus de 700 euros en moyenne dans le secteur privé.

¹¹⁷⁵ L'affirmation selon laquelle les logements sociaux présenteraient une moins bonne qualité énergétique est toujours d'actualité, et ce, malgré que l'analyse présentée dans le rapport de 2021 de la Fondation Roi Baudouin s'appuie sur des données de 2011, en l'occurrence les certificats énergétiques des logements sociaux.

En 2020, la SLRB a actualisé ces chiffres. Le patrimoine des logements sociaux présente des certificats inférieurs au niveau moyen de performance énergétique régional dans 61,7 % des cas. Le patrimoine des logements sociaux est toutefois statistiquement plus performant qu'en 2019, où le recensement avait indiqué un niveau inférieur dans 64 % des cas. Il y a donc un rattrapage en cours, et ce, grâce aux travaux de rénovation qui concernent un nombre important de logements.

Parmi tous les projets de rénovation programmés, 242 sont en cours à la date du 26 mai 2021 sur l'ensemble du territoire, et non plus 212, comme vous le mentionnez dans votre question. Parmi ceux-ci, 75 sont en chantier, pour un total de 9.115 logements. Il s'agit de 60 % de rénovations techniques, 26 % de

dat project geëvalueerd en wil daar lessen uit trekken om een inclusiever en flexibeler participatiemodel uit te werken.

Bij renovaties van sociale woongebouwen die ondertussen bewoond blijven, wordt er een aanspreekpunt aangeduid die systematisch contact houdt met de bewoners om hen te informeren.

De BGHM heeft geen cijfers over de energiearmoede, maar die lijkt in de eerste plaats samen te hangen met de materiële armoede van sociale huurders. Zij kunnen hulp krijgen, via een sociaal tarief en een sociale huurprijs, die 311,12 euro per maand bedraagt, tegenover gemiddeld ruim 700 euro in de privésector.

Het klopt dat de energieprestaties van de sociale woningen nog altijd minder goed zijn. In 2020 heeft de BGHM de cijfers daarover geüpdatet. Voor 61,7% van de sociale woningen blijken de energieprestaties slechter dan het gewestelijke gemiddelde, maar dat is al een lichte verbetering tegenover 2019, dankzij de lopende renovatiewerken.

Op 26 mei 2021 waren er in het Brussels Gewest 242 renovatieprojecten aan de gang. In 75 daarvan wordt er daadwerkelijk gewerkt, voor een totaal van 9.115 woningen. Het gaat om 60% technische renovaties, 26% renovaties van de ruwbouw, 13% volledige renovaties en 1% afbraak en heropbouw.

De geschatte winst inzake energieprestaties bedraagt tussen 20 en 60% voor de volledige renovaties (1.200 woningen), tussen 9 en 40% voor de ruwbouwenrenovaties (2.379 woningen), tussen 5 en 20% voor de technische renovaties (5.512 woningen) en ongeveer 70% voor de afbraak en heropbouw (24 woningen).

rénovations d'enveloppe, 13 % de rénovations complètes et 1 % de démolition/reconstruction.

Les estimations du gain attendu en matière de performance énergétique sont les suivantes :

- pour les rénovations complètes, qui concernent 1.200 logements, le gain énergétique est estimé entre 20 et 60 % ;

- pour les rénovations d'enveloppe (châssis, toitures et façades), qui concernent 2.379 logements, le gain énergétique est estimé entre 9 et 40 % ;

- pour les rénovations techniques (ascenseurs, chauffage, électricité, ventilation), qui concernent 5.512 logements, le gain énergétique est estimé entre 5 et 20 % ;

- pour les démolitions/reconstructions, qui concernent 24 logements, le gain énergétique est estimé à environ 70 %.

Au total, 8.578 logements ont déjà été rénovés et réceptionnés depuis juillet 2019 ; 23.400 logements seront rénovés et réceptionnés avant juillet 2024.

Les chantiers de rénovation du patrimoine social sont exécutés si possible en logements occupés, pour éviter au maximum les vides locatifs. Une analyse de cette possibilité se fait systématiquement avec les auteurs de projets et les SISP lors de l'élaboration des projets.

La nature des travaux constitue une limite au niveau des chantiers en site occupé : pour les rénovations globales de bâtiments et des logements qui les composent, il n'est pas possible techniquement, ni raisonnable pour la qualité de vie des locataires, de travailler en logements occupés.

Pour les rénovations lourdes qui ne concernent pas le bâtiment dans sa globalité, telles les rénovations d'enveloppe globale ou partielle, les rénovations de composants tels que l'électricité et le chauffage, il est possible de maintenir les locataires, en effectuant des "opérations tiroir" si nécessaire. Ou encore, il est proposé une solution d'occupation d'autres lieux durant la journée, avec retour du locataire le soir dans son logement.

Par ailleurs, les SISP effectuent une analyse de la situation sociale des occupants pour voir s'ils sont en mesure de supporter les travaux en site occupé. Certaines situations peuvent justifier l'impossibilité du maintien parce qu'elles concernent, par exemple, des personnes âgées ou des PMR.

Il convient également de noter que le secteur développe des cahiers des charges de travaux prévoyant leur réalisation en site occupé. Des mesures particulières sont notamment prévues, comme la protection du mobilier et des contacts préalables avec les locataires. Les entreprises sont ainsi totalement informées des difficultés inhérentes à la présence des locataires.

In totaal zijn er sinds juli 2019 al 8.578 woningen gerenoveerd en opgeleverd en tegen juli 2024 moeten dat er 23.400 zijn.

Het is de bedoeling dat de bewoners tijdens de renovaties zoveel mogelijk in hun woningen kunnen blijven. Die mogelijkheid wordt systematisch onderzocht met de OVM's en de projectontwikkelaars. De BGHM moedigt dat aan door goede praktijken te delen.

Uiteraard is dat niet voor alle projecten mogelijk en in dat geval worden de bewoners natuurlijk elders ondergebracht. Dat kan om technische redenen zijn, maar ook door de sociale situatie van de bewoners zelf, bijvoorbeeld als het gaat om bejaarden of personen met een beperkte mobiliteit.

La SLRB soutient ce développement et diffuse les bonnes expériences dans l'ensemble des SISP.

¹¹⁷⁷ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je suis ravi d'apprendre que la SLRB était partie prenante de ces études et de ces innovations sociales et s'est emparée ainsi de son rôle de service public.

L'enjeu de la rénovation est majeur. Les mécanismes et leviers mis en œuvre sont importants pour les locataires, dont bon nombre vivent dans de véritables passoires énergétiques qui grèvent leurs finances et leur bien-être, mais aussi pour les pouvoirs publics, qui doivent faire face à d'énormes besoins de rénovation : ils sont d'ailleurs engagés dans une réponse ambitieuse aux défis climatiques.

C'est le cas de la SLRB : son contrat de gestion inclut des objectifs chiffrés de rénovation et de performance énergétique, facilités notamment par la mise en œuvre de plans locaux d'action pour la gestion de l'énergie (Plage).

Plus fondamentalement, l'implication et la participation des habitants dans leurs lieux de vie sont indispensables à plus d'un titre : cela a été rappelé dans le cadre du rapport, et fait régulièrement l'objet de discussions au sein de notre commission. Je me réjouis de voir cet aspect apparaître clairement dans le contrat de gestion de la SLRB, notamment avec ce fameux 102e pour cent.

Puisque nous sommes plusieurs à être investis dans différentes institutions ayant un rôle considérable à jouer en matière de logement, je ne puis que nous inviter collectivement à continuer à creuser ces pistes d'implication et de participation des habitants dans leurs lieux de vie.

Il s'agit pour ce faire d'aider la SLRB à mettre en œuvre ces dispositifs innovants, tant dans ses fonctionnements propres que dans la rédaction des contrats de gestion de niveau 2, à reproduire les dispositifs innovants actuellement instaurés, ou encore à renforcer l'ensemble des dispositifs participatifs, que ce soit les projets de cohésion sociale ou le Cocolo. Ce dernier est un peu en suspens pour l'instant et démontre une série de faiblesses dans son fonctionnement. Il mérite qu'on lui redonne toute sa place.

¹¹⁷⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis également de l'intérêt de Mme la secrétaire d'État à l'égard de l'implication et de la participation des locataires dans la rénovation des logements sociaux, car ma question s'articulait principalement autour de ce sujet.

Je me réjouis également des informations que vous nous avez fournies sur la SLRB, qui est partie prenante dans quatre projets pour les questions de participation et dans un projet pilote en matière de cocréation. Nous sommes sur la bonne voie.

À la lecture du rapport de la Fondation Roi Baudouin, j'ai été agréablement surprise par toutes les implications d'un tel processus participatif sur le sentiment de communauté entre locataires, qui se sentent écoutés et valorisés. Les locataires

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Het verheugt mij dat de BGHM deelneemt aan dergelijke studies en sociale vernieuwingen. De renovaties zijn niet alleen erg belangrijk voor de huurders, maar ook voor de overheden, die de klimaatuitdagingen moeten aanpakken.*

De BGHM heeft in haar beheerscontract becijferde doelstellingen inzake renovatie en energieprestaties opgenomen, die door de uitvoering van de plannen voor lokale actie voor het gebruik van energie vlotter kunnen worden gehaald.

Dat sociale huurders bij het beheer van hun woning betrokken worden, is om allerlei redenen erg belangrijk. Dat thema is in deze commissie al vaak aan bod gekomen en ik ben blij dat ook dat duidelijk in het beheerscontract van de BGHM staat.

Iedereen die bij huisvesting betrokken is, moet de BGHM daarbij helpen, door vernieuwende structuren in te voeren of bestaande vormen van inspraak te versterken, zoals de projecten rond sociale samenhang of de adviesraad van de huurders.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik verheug mij over het belang dat de staatssecretaris hecht aan de participatie van de sociale huurders bij renovatieprojecten. De proefprojecten inzake cocreatie zijn ook goed nieuws. Participatie versterkt de sociale samenhang tussen de huurders, die zich zo meer gehoord en gerespecteerd voelen.*

sociaux se sentent mieux lorsqu'ils sont partie prenante des procédures de rénovation qui concernent leur lieu de vie, ce qui se traduit par un respect accru et un entretien spontané des lieux.

Je ne peux que vous encourager, vous et les responsables de la SLRB, à poursuivre sur cette voie.

1181 **M. Martin Casier (PS).**- Je me réjouis des engagements de la secrétaire d'État et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) entendus dans cette réponse. J'espère que cela pourra se concrétiser sur le terrain, avec pour résultat un sentiment des locataires d'être mieux écoutés et pris en considération. Si ce n'est pas le cas, nous ne manquerons pas de revenir vers vous pour examiner les moyens d'améliorer cette situation.

- *Les incidents sont clos.*

1185 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1185 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1185 **concernant "les résultats de l'appel public lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation de logements".**

1187 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'offre de logements sociaux en Région bruxelloise ne s'accroît que de quelques centaines d'unités par an et ne permet donc pas de répondre à la demande, laquelle augmente rapidement depuis une quinzaine d'années en raison de la croissance démographique et de la paupérisation de la population bruxelloise.

Le gouvernement régional bruxellois s'attache, depuis quelques années, à diversifier les modes de production des logements publics en offrant notamment à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et aux sociétés immobilières de service public (SISP) la possibilité d'acquérir des logements existants, en cours de construction ou en passe d'être construits, en vue de les intégrer dans leur parc locatif social. Depuis l'instauration du mécanisme des achats clé sur porte en 2018, la SLRB a déjà acquis neuf projets totalisant quelque 448 logements.

Le gouvernement régional entend déployer une stratégie ambitieuse d'acquisition-rénovation qui devrait conduire à l'acquisition de minimum 650 logements durant la période 2021-2024. Cette stratégie comporte trois volets distincts. Le premier consiste en l'achat et, le cas échéant, en la rénovation de logements existants libres d'occupation sur le marché privé. Le deuxième volet concerne l'achat de projets de construction de logements neufs clé sur porte développés par des promoteurs immobiliers. Le troisième et dernier volet consiste en la réservation ferme de projets de construction d'immeubles devant être développés par des promoteurs immobiliers : il s'agit des

De heer Martin Casier (PS) (*in het Frans*).- *Ik verheug mij over de beloften van de staatssecretaris en van de BGHM en ik hoop dat die snel gerealiseerd worden.*

- *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 resultaten van de openbare oproep in het kader van de aankoop-renovatiestrategie van woningen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (*in het Frans*).- *Sinds enkele jaren tracht de regering op verschillende manieren extra openbare woningen te creëren om aan de snel stijgende vraag te voldoen. Zo hebben de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid om bestaande woningen te kopen. De regering streeft naar de aankoop van minstens 650 woningen in de periode 2021-2024. Haar strategie daartoe bestaat uit de aankoop en renovatie van privéwoningen, de bouw van nieuwe woningen door projectontwikkelaars en de samenwerking met projectontwikkelaars bij projecten van het Design & Build +-type.*

Bij die laatste is de BGHM de bouwheer. De ontwikkelaar brengt de grond aan en staat in voor een project dat aan de voorwaarden voldoet. De projecten moeten minstens twaalf woningen omvatten, waarvan minstens 30% grote woningen en 5% aangepaste woningen voor personen met een beperkte mobiliteit. Ze mogen niet meer dan twee kilometer van basisvoorzieningen liggen. Voor dergelijke projecten wordt sneller een stedenbouwkundige vergunning toegekend, net zoals voor projecten met minstens 25 % sociale woningen.

opérations de type Design & Build +, lesquelles ont vocation à remplacer les anciens partenariats public-privé.

À la différence des achats clé sur porte, la SLRB assure ici elle-même la maîtrise d'ouvrage et intervient donc lors de la conception du projet. Les promoteurs doivent apporter le foncier et soumettre des projets satisfaisant aux conditions et aux exigences arrêtées par la SLRB dans l'appel d'offres. Les projets doivent comporter au moins douze logements et compter minimum 30 % de grands logements pourvus de trois chambres ainsi qu'au moins 5 % de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ils doivent, en outre, être localisés dans un rayon de deux kilomètres autour de trois équipements de base que sont les crèches, les écoles et les commerces. Les projets Design & Build + retenus par la SLRB bénéficient de la procédure accélérée (fast lane) de délivrance des permis d'urbanisme, réservée aux projets comportant au moins 25 % de logements sociaux.

¹¹⁸⁹ En janvier dernier, la SLRB a donné un coup d'accélérateur à la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition-rénovation en lançant un premier appel public à destination du secteur privé - professionnels et particuliers -. Cet appel public a été clôturé le 27 avril 2021. Quels sont les résultats du premier appel public lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation ?

Pourriez-vous nous fournir, pour chacun des trois volets de la stratégie, la liste des projets ayant été introduits auprès de la SLRB dans le cadre de cet appel public ? Le comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR) a-t-il émis un avis favorable au sujet du prix de chacun des projets déposés ?

La SLRB a-t-elle déjà procédé à la sélection des projets ? Dans l'affirmative, quels sont les critères ayant présidé à cette sélection ?

Pourriez-vous nous communiquer, pour chacun des trois pans de la stratégie, la liste des projets retenus, en précisant le nombre de logements que compte chaque projet ? Dans quelles communes les immeubles acquis sont-ils ou seront-ils localisés ?

Pour chacun des projets retenus, quels sont le coût total de l'opération d'acquisition, le prix total moyen par logement ainsi que le prix total au m² ?

Quel bilan dressez-vous de ce premier appel public lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation ?

Les résultats de cet appel public ont-ils conduit le gouvernement régional à adapter la stratégie et le contenu des prochains appels d'offres publics à destination du secteur privé ?

Dans un autre ordre d'idées, où en est la réflexion du gouvernement à propos de la révision de l'arrêté acquisition du 25 octobre 2018 ?

Quelles modifications le gouvernement a-t-il décidé d'apporter à cet arrêté en vue d'alléger les procédures d'acquisition et de

Op 27 april sloot de BGHM de publieke oproep aan de privésector van januari 2021 voor aankoop- en renovatieprojecten af. Kunt u voor elk van de strategieonderdelen een overzicht geven van de ingediende projecten? Gaf het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen een gunstig advies over de prijs van de ingediende projecten?

Selecteerde de BGHM al projecten? Zo ja, op basis van welke criteria?

Hoeveel woningen telt elk project? In welke gemeenten liggen de panden?

Welk is de totale kostprijs per project, de gemiddelde totale prijs per woning en de totale prijs per m²?

Wat is uw conclusie na de eerste oproep in het kader van de nieuwe strategie? Past u de strategie op basis van de resultaten aan?

Hoever staat u met de herziening van het besluit uit 2018 betreffende de aankoop van woningen en wat is de inhoud ervan?

permettre ainsi à la SLRB d'être encore plus réactive lorsqu'une occasion se présente ?

¹¹⁹¹ **M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- Je félicite Mme la secrétaire d'État pour son plan d'urgence logement (PUL) qui recourt à une méthodologie assez nouvelle.

Il était donc prévu de réviser un certain article du Code bruxellois du logement afin de faciliter l'acquisition de maisons clé sur porte. Pour le projet Alfred, qui sera acquis pour Le Logement Bruxellois, une société immobilière de service public dont je salue le volontarisme, une décision du gouvernement a en effet introduit une dérogation à l'article. Selon la dérogation, les biens clé sur porte devraient davantage se porter sur des zones où l'on a moins de 10 % des logements. Or, la Ville de Bruxelles dépasse ce taux. Pour que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale acquière le projet Alfred, qui se situe à Neder-Over-Heembeek, le gouvernement n'avait d'autre choix que de prévoir une dérogation.

Nous sommes au mois de mai, les vacances et la rentrée parlementaire approchent. Où en est la modification du texte quant à l'acquisition de biens clé sur porte ? En effet, l'acquisition du projet Alfred a été autorisée par le gouvernement dans le cadre des dérogations prévues par le Code du logement précédent. Comptez-vous procéder à une modification du Code dans le cadre du PUL ou continuerez-vous à recourir à des dérogations ?

¹¹⁹³ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Ma question, complémentaire à celle de Mme Maison, concerne le comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR). Comment se déroulent les interactions entre le CAIR et la SLRB ? Le CAIR émet-il un avis consultatif ou valide-t-il en réalité l'acquisition et le lancement dans les projets d'acquisition ?

L'action numéro 2 du plan d'urgence logement précise que les terrains ou les immeubles à reconvertir sont exclus de la stratégie d'acquisition en raison de l'urgence, ce qui est compréhensible. Néanmoins, confirmez-vous cette position ? En effet, un article récent de la revue Contour de la SRLB fait référence au levier dit d'achat classique et au fait que tant la pression foncière que l'augmentation du nombre de bureaux inoccupés dans notre Région permettent de justifier de l'intérêt pour ces types de biens.

¹¹⁹⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les projets introduits auprès de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour chacun des trois volets de la stratégie sont les suivants :

- pour l'acquisition de logements existants, de terrains et de bâtiments à réaffecter, depuis janvier 2021, neuf nouveaux projets sont en cours d'étude sur le territoire des communes d'Anderlecht, Ixelles, Woluwe-Saint-Pierre, Molenbeek-Saint-Jean et Schaerbeek, pour un total d'environ 290 logements ;

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Met het Noodplan voor huisvesting roept u een nieuwe aanpak in het leven.*

De regering zou een artikel uit de Brusselse Huisvestingscode aanpassen om de aankoop van volledig afgewerkte woningen te bevorderen. Ondertussen hebt u al zeker voor één project een uitzondering op het artikel gemaakt, waardoor het mogelijk wordt om afgewerkte woningen te kopen in een zone met minder dan 10 % sociale woningen.

Hoever staat u met een wijziging van de tekst betreffende de aankoop van afgewerkte woningen? Bent u van plan om de Brusselse Huisvestingscode aan te passen of wilt u met uitzonderingen blijven werken?

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Hoe verloopt het contact tussen het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij? Geeft het CGAO louter advies of keurt het de projecten goed?*

Blijft u erbij dat her te bestemmen gronden of panden van de strategie zijn uitgesloten, hoewel ze interessant kunnen zijn?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De volgende projecten zijn bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) ingediend:*

- negen projecten voor de aankoop van bestaande woningen, en te herbestemmen grond en gebouwen in Anderlecht, Elsene, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek, met ongeveer 290 woningen;

- twee projecten in Anderlecht en Haren waarvoor een haalbaarheidsstudie loopt;

- deux nouveaux projets sont en prospection à Anderlecht et Haren, pour lesquels la SLRB est en train de réaliser des études de faisabilité.

- en matière d'achats clé sur porte, la prospection de la SLRB est constante. Depuis janvier 2021, quatre nouveaux projets sont en cours d'étude sur les territoires d'Anderlecht, Evere et Molenbeek-Saint-Jean, pour un total de 121 logements ;

- quatre nouveaux projets sont en prospection à Molenbeek-Saint-Jean, Haren, Bruxelles et Ixelles, pour un total de 261 logements ;

- dans le cadre du marché public Design & Build +, un projet a été soumis pour un total de 113 logements. D'autres partenaires se sont manifestés et la SLRB souhaite donc relancer le marché très prochainement.

S'agissant de l'avis du comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR), la plupart des projets en cours d'étude y ont été soumis, mais la SLRB n'a pas encore reçu toutes les estimations de prix. En cas d'analyse favorable du projet par ses services, elle négocie avec les partenaires afin d'arriver à un accord sur le prix en fonction de l'estimation du CAIR.

Par ailleurs, le rapport qualité/prix de chaque projet clé sur porte est en cours d'analyse. Pour l'achat de terrains ou d'immeubles à réaffecter, les études de faisabilité sont soumises aux autres instances régionales.

L'appel à projets Design & Build + est, quant à lui, une procédure négociée avec publicité qui s'est clôturée récemment. Il est trop tôt pour se prononcer sur des prix, l'étude étant en cours.

Pour les acquisitions de biens clé sur porte et de logements existants, les critères sont les suivants :

- la localisation de l'immeuble sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- le fait que le vendeur est propriétaire de logements existants ;
- un minimum de douze unités de logement par immeuble ;
- logements avec ou sans place(s) de parking ;
- logements dotés ou pas d'un rez-de-chaussée commercial ;

Le prix maximum du projet est déterminé par le CAIR.

Pour les biens clés sur porte, le permis doit avoir été délivré et être toujours valide.

Pour l'appel à projets Design & Build +, les critères de sélection sont les suivants :

- vier projecten voor de aankoop van afgewerkte woningen in Anderlecht, Evere en Sint-Jans-Molenbeek, met 121 woningen;

- vier projecten in Sint-Jans-Molenbeek, Haren, Brussel en Elsene, met 261 woningen;

- één project in het kader van de Design & Build +-opdracht, met 113 woningen.

Voor de meeste is het advies van het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) gevraagd. De BGHM heeft echter nog niet alle prijsschattingen ontvangen. Bij een gunstige beoordeling onderhandelt de BGHM met de partners over de prijs op basis van de schatting van het GCAO.

De prijs-kwaliteitverhouding van de projecten met afgewerkte woningen wordt onderzocht. Voor de te herbestemmen gronden en gebouwen worden de haalbaarheidsstudies aan andere gewestinstellingen voorgelegd.

De Design & Build +-oproep werd de onderhandelingsprocedure met bekendmaking onlangs afgesloten. De criteria zijn de ligging, de haalbaarheid, de kwaliteit van de woningen en de financiële rendabiliteit van het project. Het is te vroeg om daar meer over te zeggen.

Bij de aankoop van afgewerkte woningen is de ligging van het pand belangrijk. De verkoper moet eigenaar zijn van het pand en gebouwen moeten minstens twaalf wooneenheden tellen. Andere criteria zijn de aanwezigheid van parkeerplaatsen en commerciële ruimten.

Het GCAO bepaalt de maximumprijs van de projecten.

Voor afgewerkte woningen is een nog geldige vergunning nodig.

Het is nog te vroeg om de resultaten van de projectoproep te bespreken. De privésector reageerde alleszins positief op de

¹¹⁹⁷ Pour l'appel à projets Design & Build +, les critères de sélection sont les suivants :

- la localisation du projet ; les logements, terrains et immeubles doivent être situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- l'analyse de la faisabilité urbanistique de la construction de nouveaux logements ou de la transformation d'un immeuble en logements, selon les dispositions techniques et fonctionnelles de la SLRB. Ce document définit les exigences qualitatives minimales auxquelles les différents éléments à réaliser doivent satisfaire ;

- l'analyse de la qualité des logements par rapport aux dispositions techniques et fonctionnelles si les logements sont existants ;

- l'analyse de la rentabilité financière de l'opération en fonction des coûts de démolition, de désamiantage, de dépollution du sol et de construction, sans oublier le prix du foncier.

Il est un peu tôt pour vous faire part du bilan relatif à l'appel à projets lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation. Cependant, je peux vous dire que le secteur privé a accueilli favorablement la coopération mise en place pour durer. Pour l'appel à projets Design & Build +, le secteur privé a informé la SLRB de pistes d'améliorations possibles afin d'ouvrir les collaborations encore davantage. Par ce biais, la SLRB souhaite favoriser les synergies entre les secteurs public et privé.

La procédure des achats clé sur porte est aussi en cours d'adaptation afin de réduire les délais d'attente des promoteurs et de passer plus rapidement à la négociation du prix et à la sécurisation de l'achat du foncier.

Quant à la révision de l'arrêté d'acquisition, celle-ci améliorera la réactivité pour les achats clé sur porte, mais aussi pour toutes les acquisitions de logements existants, terrains et bâtiments à réaffecter.

L'objectif de la réforme des textes vise à simplifier la procédure et à permettre à la SLRB de ne plus devoir présenter chaque projet d'acquisition au gouvernement, alors même que chaque projet est déjà approuvé par le conseil d'administration de la SLRB et que le gouvernement approuve au préalable tous les programmes d'investissements.

L'abrogation vise les règles relatives aux conditions d'octroi de subsides et les procédures en matière d'acquisition et de développement de logements, mais uniquement pour la SLRB et les sociétés immobilières de service public, dans la mesure où l'annexe 4 du contrat de gestion conclu entre la SLRB et le gouvernement règle dorénavant les modalités précitées.

Eu égard à la question de M. Mampaka Mankamba relative aux délais, l'arrêté d'acquisition a été soumis au gouvernement en première lecture, de même qu'au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi, pour avis,

samenwerking. Voor de oproep Design & Build + suggereerde de privésector een aantal verbeteringen.

De procedure voor de aankoop van afgewerkte woningen wordt eveneens aangepast omwille van kortere wachttijden voor de ontwikkelaars en snellere afhandeling van de aankoop van de grond. Door de herziening van het besluit kunnen ook te herbestemmen gronden en terreinen sneller worden aangekocht. De vereenvoudiging van de procedure moet toelaten dat de BGHM niet elk aankoopproject afzonderlijk aan de regering moet voorleggen.

De uitzondering betreft de toekenningsvoorwaarden voor subsidies en de procedures in verband met de aankoop en ontwikkeling van woningen, maar alleen voor de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Mijnheer Mampaka Mankamba, het besluit werd in eerste lezing aan de regering, de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Raad van State voorgelegd. De nieuwe aankoopprocedure staat volledig beschreven in het beheerscontract.

qu'au Conseil d'État. La nouvelle procédure d'acquisition est donc entièrement décrite dans le contrat de gestion.

1199 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Merci pour tous ces éléments qui laissent entrevoir un bilan plutôt positif, en tout cas pour les logements existants et clé sur porte. Pour le Design & Build +, il est effectivement un peu tôt pour se prononcer. Je me réjouis également de la prochaine réforme de l'arrêté acquisition, qui permettra de fluidifier et d'accélérer les procédures.

- *L'incident est clos.*

2103 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2103 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2103 **concernant "les résultats des audits du Foyer anderlechtois et de l'Alliance bruxelloise coopérative".**

2103 **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 nouvelle cellule, composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP). Ces audits portent sur l'analyse de différents processus de travail, comme la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs ou la gestion des ressources humaines. L'objectif 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 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 sociétés : L'Habitation moderne et Log'iris. Durant leurs premières missions, les membres de cette cellule ont pu bénéficier de l'accompagnement de la société Deloitte, qui était chargée de valider la méthodologie employée.

Mme la secrétaire d'État, lorsque je vous ai interrogée, le 28 janvier dernier, au sujet des résultats des deux premiers audits, vous nous avez indiqué que la cellule d'audit interne avait identifié un nombre important de risques insuffisamment couverts, dans le cas de L'Habitation moderne et de Log'iris. Les analyses ont révélé notamment que ces deux SISP devaient impérativement s'attacher à développer une politique globale et intégrée de gestion des ressources humaines et veiller

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Dat ziet er voorlopig allemaal goed uit. Dankzij de hervorming van het besluit zal de procedure vlotter verlopen.*

- *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 resultaten van de audit van de Anderlechtse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Sinds 2019 beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) over een interne auditcel met als voornaamste missie de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) door te lichten. Daarbij worden onder andere het risico- en het stockbeheer en de aankoopprocedures geanalyseerd.*

Met twee audits per semester zouden alle OVM's na vier jaar doorgelicht moeten zijn. Tijdens het eerste semester van 2020 vatte de auditcel zijn werkzaamheden aan met een doorlichting van De Moderne Woning en Log'iris. Deloitte zorgde daarbij voor methodologische ondersteuning.

Op 28 januari liet u ons weten dat de auditcel zware tekortkomingen had vastgesteld bij de twee OVM's.

à formaliser les processus et procédures dans les différents domaines examinés.

2105 Sur la base de ces constats, les membres de la cellule d'audit interne ont formulé des recommandations à l'intention des deux sociétés, recommandations que leurs directions se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, vous nous avez informés que les auditeurs de la SLRB avaient poursuivi leurs travaux dans le courant du second semestre 2020, en effectuant des audits organisationnels auprès de deux autres SISP : l'Alliance bruxelloise coopérative et Le Foyer anderlechtois. Vous nous avez précisé que ces deux rapports d'audit devaient être transmis au conseil d'administration de la SLRB dans le courant du mois de mars 2021. La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis les rapports finaux des deux audits menés auprès de ces deux SISP ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les résultats ?

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditeurs de la SLRB ont formulées à l'intention des dirigeants de l'Alliance bruxelloise coopérative et du Foyer anderlechtois pour leur permettre de remédier aux éventuels dysfonctionnements observés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux différents processus de travail ? Quelles initiatives ces deux SISP auraient-elles déjà prises en vue de mettre en œuvre ces recommandations ?

La société Deloitte a-t-elle à nouveau, comme pour les deux premiers, épaulé les auditeurs de la SLRB lors de la réalisation des audits ou bien sa mission d'accompagnement a-t-elle pris fin à la suite des deux premiers audits effectués auprès de L'Habitation Moderne et de Log'iris durant le premier semestre de 2020 ?

La cellule d'audit interne a-t-elle bien diligenté deux nouveaux audits auprès de Comensia et de la SISP Le Foyer laekenois dans le courant du premier semestre de 2021, comme prévu dans le calendrier fixé par la SLRB ? À quelle date les deux rapports devraient-ils être communiqués au conseil d'administration de la SLRB ?

2107 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les rapports finaux des audits des sociétés immobilières de service public (SISP) Le Foyer anderlechtois et l'Alliance bruxelloise coopérative seront soumis au conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) durant ce mois de mai.

Après les deux premiers audits, il est apparu nécessaire d'adapter la procédure pour laisser plus de temps aux SISP de s'approprier les recommandations de l'audit et d'élaborer un plan d'action. De plus, l'obligation de travailler à distance, due à la situation sanitaire, a engendré des retards dans l'exécution des missions.

Les différentes conclusions de l'audit ne seront par conséquent disponibles qu'après la validation du rapport final par le conseil

In het tweede semester heeft de auditcel twee nieuwe OVM's onderzocht: de Brusselse Coöperatieve Alliantie en de Anderlechtse Haard. De resultaten hiervan zouden in de loop van maart 2021 aan de raad van bestuur van de BGHM worden bezorgd. Is dat inderdaad gebeurd? Zo ja, kunt u ons de resultaten bezorgen?

Welke aanbevelingen heeft de auditcel geformuleerd? Welke eventuele tekortkomingen hebben de twee OVM's zelf al aangepakt?

Was Deloitte weer van de partij of stopte de begeleiding na de eerste twee audits tijdens het eerste semester van 2020?

Is de auditcel zoals gepland begonnen met de audits bij Comensia en de Lakense Haard? Wanneer worden de auditrapporten hiervan verwacht?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De eindrapporten van de audits van de Anderlechtse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie worden in de loop van de maand mei aan de raad van bestuur van de BGHM voorgelegd. De conclusies van de audits zullen pas ter beschikking zijn, als de raad van bestuur van de BGHM de eindrapporten heeft goedgekeurd. Ook de reacties van de OVM's zullen hierin worden opgenomen.*

Deloitte heeft die twee audits niet begeleid op het terrein, maar de auditeurs wel bijgestaan bij het opstellen van de rapporten.

d'administration de la SLRB. Je ne peux donc pas vous en dire plus pour le moment.

Les réactions des SISP seront également reprises dans le rapport final. Pour ces deux missions, Deloitte n'a pas accompagné les auditeurs dans le travail de terrain comme lors des précédents audits. Par contre, les consultants ont soutenu les auditeurs pour la revue de qualité dans la version provisoire du rapport.

Je peux vous confirmer que les audits du Foyer laekenois et de Comensia ont débuté : les réunions de lancement ont eu lieu les 28 avril et 5 mai. La validation des rapports finaux est prévue pour le conseil d'administration de la SLRB de septembre 2021.

2109 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je ne peux pas réagir à la réponse de Mme Ben Hamou, étant donné que les conclusions des rapports ne sont pas encore connues. Vous avez annoncé que les deux audits de Comensia et du Foyer laekenois avaient déjà débuté. J'imagine donc que le retard sera résorbé progressivement.

J'espère qu'au terme de la période, nous aurons obtenu les résultats des audits pour l'ensemble de nos SISP, ce qui est essentiel compte tenu des résultats que nous avons déjà pu observer pour les deux premières.

- *L'incident est clos.*

2113 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2113 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2113 **concernant "l'évaluation des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements".**

2115 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'article 4 du Code bruxellois du logement dispose que les logements doivent respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, et qu'il incombe au gouvernement régional de fixer le contenu desdites exigences.

Quelques semaines après l'adoption du code, le gouvernement s'est donc attaché à élaborer l'arrêté du 4 septembre 2003 qui détermine les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, lequel énumère avec force précisions les conditions auxquelles doit satisfaire un bien immobilier affecté à l'habitation.

Pour rappel, les exigences de sécurité recouvrent les normes minimales relatives à la stabilité des bâtiments, à l'électricité, au gaz et au chauffage. Les exigences en matière de salubrité comprennent, quant à elles, les normes minimales ayant trait à l'humidité, la toxicité des matériaux, les parasites, l'éclairage, la

De audits bij de Lakense Haard en Comensia zijn inderdaad van start gegaan. De eindrapporten worden in september 2021 gevalideerd door de raad van bestuur van de BGHM.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik hoop dat we op het einde van deze regeerperiode voor alle OVM's over auditrapporten zullen beschikken. Gezien de resultaten van de eerste twee audits is dat absoluut noodzakelijk.*

- *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 beoordeling van de elementaire voorschriften inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor huisvesting".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Volgens artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moeten woningen omwille van woonbaarheid beantwoorden aan elementaire vereisten. Zo gelden er veiligheidsvereisten inzake de stabiliteit, de elektriciteit, het gas en de verwarming, gezondheidsvereisten inzake de vochtigheidsgraad, de schadelijkheid van de materialen, de aanwezigheid van parasieten, verlichting, ventilatie, riolering, de toegang tot het pand, de minimale oppervlakte en de kamerhoogte en uitrustingsvereisten betreffende koud en warm water, het sanitair, de elektrische installatie, de verwarming en de aansluiting voor een fornuis.*

De regering kan bovendien voor bepaalde woningtypes specifieke voorwaarden opleggen.

ventilation, les égouts ainsi que la configuration du logement quant à son accès, sa surface minimale et la hauteur des pièces.

Pour leur part, les exigences en matière d'équipement consistent en des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le système de chauffage et les prééquipements requis permettant le placement d'équipements de cuisson des aliments.

En son article 4, § 2, le Code bruxellois du logement précise qu'outre la fixation des normes minimales, le gouvernement est habilité à imposer des conditions complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories particulières de logements, ce qui pourrait lui permettre de mener des politiques plus ciblées, notamment en lien avec la protection de l'environnement.

²¹¹⁷ Les conditions d'habitabilité des logements sont susceptibles d'évoluer avec le temps au gré des changements dans les modes de vie, des mutations dans les sociétés et de l'émergence de nouvelles conceptions architecturales ou urbanistiques.

C'est la raison pour laquelle il est indispensable d'évaluer, à intervalles réguliers, le contenu des normes minimales que les logements doivent respecter en vertu des législations en vigueur.

L'article 4, § 3, du Code bruxellois du logement prévoit en effet : "Dans l'année qui suit le renouvellement intégral du parlement, le gouvernement remet au parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences (en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement) qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14 du code."

Le gouvernement a-t-il bien procédé à une évaluation complète du contenu des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement ainsi que de l'application des articles 4 à 14 du Code bruxellois du logement, conformément au prescrit de l'article 4, § 3 ? Dans la négative, pour quelles raisons et quand cette nécessaire analyse sera-t-elle réalisée ? Dans l'affirmative, et si un rapport relatif à l'évaluation de ces normes a bien été établi, pourriez-vous nous présenter de façon détaillée les résultats de cette analyse ? L'évaluation a-t-elle été effectuée par Bruxelles Logement ou par un opérateur externe ?

²¹¹⁹ D'après les résultats de l'évaluation, le niveau d'exigence quant aux normes minimales doit-il être revu à la hausse ? Si oui, le gouvernement travaille-t-il à une éventuelle révision du contenu de ces exigences ?

La question de l'évaluation des normes se pose avec plus d'acuité encore dans le contexte actuel marqué par la crise sanitaire. Le gouvernement a d'ailleurs entamé une réflexion globale sur l'évolution de ces conditions d'habitabilité en milieu urbain. En outre, le rapport rendu par le comité scientifique pour le logement, présidé par l'architecte et urbaniste Benoît Moritz, a formulé une série de recommandations concernant les normes d'habitabilité. Nous avons eu l'occasion d'en discuter dans cette commission.

Aangezien bewoonbaarheidsvoorwaarden gelijke tred houden met de veranderende levensstijl en nieuwe stedenbouwkundige concepten, moeten de minimumnormen geregeld worden geëvalueerd.

Heeft de regering dat al gedaan? Zo ja, wie heeft de evaluatie uitgevoerd? Wat was het resultaat? Zo neen, waarom niet?

Is uit de evaluatie gebleken dat we de normen moeten verhogen? Alleszins heeft de gezondheids crisis de vraag naar evoluerende criteria inzake bewoonbaarheid van woningen in steden scherper gesteld. Geeft de regering gevolg aan de aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting in dat verband?

Quelles suites le gouvernement a-t-il prévu de donner à ces recommandations, qui visent l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements ? Seront-elles prises en considération dans le cadre d'une éventuelle révision des normes minimales ?

2121 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme vous le savez, le plan d'urgence logement (PUL) prévoit notamment de renforcer le personnel de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), de collaborer étroitement avec les communes et de développer des solutions de relogement pour les ménages obligés de déménager à la suite d'une interdiction de location. Le gouvernement a d'ailleurs acquis un premier immeuble sur le territoire de la Ville de Bruxelles ce mois-ci.

Le PUL prévoit également une révision des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Depuis le début de la législature, la DIRL s'est donc concentrée sur la préparation du PUL, tout en gérant ses missions dans un contexte de crise sanitaire. Dans ce cadre, le rapport prévu par le Code bruxellois du logement n'a pas pu être produit lors de la première année de législature.

Actuellement, la DIRL travaille à la révision des normes. Les propositions sont débattues entre ses équipes techniques et juridiques. Il s'agit d'un travail long et complexe, qui s'ajoute à ses missions de base et qui débouchera sur le rapport visé à l'article 4 du Code bruxellois du logement, ainsi que sur une proposition de révision des normes. L'adoption des nouvelles dispositions réglementaires est prévue en 2022.

En ce qui concerne le comité scientifique du logement, j'ai évidemment pris connaissance de son rapport. Je constate que les recommandations des experts confirment la pertinence des actions proposées dans le PUL. Le comité scientifique du logement insiste en effet sur un meilleur suivi des interdictions à la location et une meilleure collaboration avec les communes. Telles sont précisément les priorités que j'ai assignées au gouvernement.

2123 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Si l'évaluation n'a pas encore été réalisée, nous avons appris que ces exigences allaient être modifiées. L'important c'est qu'un travail soit effectué dans l'esprit de l'article 4 § 3 du Code bruxellois du logement, en collaboration étroite avec la direction de l'inspection régionale du logement, dans la philosophie du plan d'urgence logement et en toute cohérence avec les recommandations, qui sont convergentes, du comité scientifique du logement. Vous avez annoncé ces modifications pour 2022 et je trouve cela tout à fait acceptable et appréciable comme évolution.

- *L'incident est clos.*

2127 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het Noodplan voor huisvesting omvat een uitbreiding van het personeelsbestand van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie(DGHI), nauwe samenwerking met de gemeenten, herhuisvesting van gezinnen die na een woonverbod moeten verhuizen en een herziening van de elementaire vereisten inzake veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting.*

Sinds het begin van de regeerperiode heeft de DGHI zich op de voorbereiding van het noodplan toegelegd. Ze werkt nu aan de herziening van de normen in technische en juridische werkgroepen. De goedkeuring van de nieuwe regels is voor 2022.

De aanbevelingen in het verslag van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting bevestigen de pertinentie van het Noodplan voor huisvesting. Het comité dringt immers aan op een betere follow-up van het huurverbod en een betere samenwerking met de gemeenten.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De evaluatie is er nog niet, maar de vereisten worden gewijzigd. Die herziening moet in overeenstemming zijn met de Brusselse Huisvestingscode, het Noodplan voor huisvesting en de aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

2127 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2127 concernant "la révision des conditions de mise en gestion auprès des agences immobilières sociales".

2129 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Traditionnellement, les propriétaires bailleurs qui décident de mettre des logements en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS) sont essentiellement des petits particuliers, qui disposent d'un ou deux biens dont ils ont hérité ou fait l'acquisition sur le marché secondaire. Ceux-ci acceptent de louer leurs biens par l'intermédiaire d'une AIS en pratiquant des loyers modérés, généralement inférieurs de 30 à 40 % aux prix du marché. En contrepartie, ils peuvent bénéficier d'une série d'avantages : gestion locative prise en charge par l'AIS, garantie de percevoir le loyer, accompagnement dans le processus de rénovation, accès aux primes régionales à la rénovation, etc.

Depuis quelques années, les AIS suscitent également l'intérêt de nouveaux acteurs, comme certains promoteurs immobiliers ou sociétés d'investissement, qui proposent aux AIS de prendre en gestion de grands ensembles de logements neufs clé sur porte. Ces grands investisseurs sont évidemment attirés par les divers avantages que je viens d'énumérer, et davantage encore par l'octroi d'une exonération totale du précompte immobilier pour les habitations gérées par les AIS et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pour une durée minimale de quinze ans.

L'émergence de projets de grands ensembles de logements neufs clé sur porte, développés par des promoteurs immobiliers en partenariat avec des sociétés d'investissement, a incontestablement permis d'accélérer la croissance du parc locatif des AIS bruxelloises. L'arrivée dans leur sphère de promoteurs et grands investisseurs privés a ainsi contribué à accroître l'offre de logements à finalité sociale en Région bruxelloise, ce dont nous ne pouvons, en principe, que nous réjouir.

2131 Toutefois, des voix s'élèvent pour mettre les pouvoirs publics en garde contre les risques inhérents à la prise en gestion, par les AIS, de ces grands ensembles comportant plusieurs dizaines d'appartements neufs. D'aucuns craignent en effet qu'après avoir pu bénéficier des garanties et des avantages fiscaux accordés aux bailleurs mettant des logements en location par l'intermédiaire d'une AIS, les sociétés d'investissement décident de retirer l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de prise en gestion pour les mettre en vente ou les louer sur le marché privé classique. Des dizaines, voire des centaines de logements, pourraient alors sortir simultanément du portefeuille des AIS concernées, ce qui aurait pour conséquence de réduire considérablement la taille de leur parc locatif, au détriment de leurs locataires et de leurs candidats locataires.

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

betreffende "de herziening van de voorwaarden voor het in beheer plaatsen van een goed bij de sociale verhuurkantoren".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Eigenaars die via een sociaal verhuurkantoor (SVK) verhuren, ontvangen een bescheiden huur, die gemiddeld dertig tot veertig procent lager ligt dan de marktprijs. Het voordeel is wel dat het beheer in handen is van het SVK en de eigenaar zeker is van de huur en kan rekenen op begeleiding bij renovatie bijvoorbeeld inzake premies.*

Sinds enkele jaren is er ook bij vastgoedontwikkelaars en investeringsmaatschappijen interesse, vooral wegens de volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing en de btw-tarief van 12% voor de bouw van nieuwe woningen die voor minstens vijftien jaar via een SVK worden verhuurd.

Grote bouwprojecten hebben zonder enige twijfel tot een snellere toename van het aantal via SVK's verhuurde woningen in Brussel geleid. Op zich is dat een goede zaak.

Toch waarschuwen sommigen voor de risico's. Zo kunnen investeringsmaatschappijen beslissen om na afloop van de minimumperiode hun panden weg te halen bij de SVK's om ze te verkopen of via de privémarkt te verhuren. Er verdwijnen dan tientallen woningen tegelijk uit de portefeuille van de SVK's, ten nadele van hun huurders.

In haar gewestelijke beleidsverklaring kondigt de regering aan dat ze de voorwaarden voor het in beheer geven van woningen bij SVK's wil herzien. Er zou voor nieuwe woningen een aankoopoptie komen aan het einde van de beheerperiode en een voorkeurrecht bij mutatie voor alle woningen.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce qu'il "veillera à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de mise en gestion et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation afin de pérenniser le parc locatif social". Le 28 janvier dernier, vous nous avez informés que vous aviez demandé à votre administration de lancer un marché public juridique en vue d'étudier les possibilités de révision des conditions de mise en gestion auprès d'une AIS.

Votre administration a-t-elle bien lancé un marché public afin de désigner le prestataire externe chargé de rédiger une consultation juridique consacrée au projet de révision des conditions de mise en gestion auprès d'une AIS ? Dans l'affirmative, combien de candidats ont-ils soumis une offre dans le cadre de ce marché ? Quelle offre a-t-elle été retenue ? Pour quel montant ?

2133 Le prestataire externe a-t-il déjà transmis ses conclusions au gouvernement bruxellois ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les présenter ? Sur la base de cette consultation, le gouvernement régional a-t-il pu arrêter les grands principes du mécanisme de l'option d'achat en fin de période de mise en gestion ? Cette option d'achat serait-elle uniquement instaurée au profit de l'AIS gérant le bien ou pourrait-elle bénéficier à toutes les AIS intéressées ? L'option d'achat pourrait-elle également être activée par le locataire du logement concerné ?

Dans une note d'analyse publiée en novembre 2020, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat plaide pour que l'achat des logements neufs au terme de la période de mise en gestion auprès de l'AIS soit aussi possible pour les opérateurs immobiliers publics. Il plaide également pour que le gouvernement bruxellois fixe des règles limitant le prix de vente. Le gouvernement régional a-t-il analysé l'opportunité de permettre aux opérateurs immobiliers publics d'activer l'option d'achat ? Le prix de vente des biens concernés serait-il déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou serait-il calculé en fonction de certains paramètres imposés par l'autorité régionale ?

Où en est la réflexion du gouvernement régional au sujet de l'introduction d'un droit de préférence en cas de mutation ? Le gouvernement a-t-il également examiné la possibilité d'allonger la durée minimale de mise en gestion auprès d'une AIS, conformément à ce que prévoit l'action 11 du plan d'urgence logement ?

2135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'une de mes priorités vise un meilleur encadrement des projets issus de promoteurs ou d'investisseurs immobiliers et destinés à des agences immobilières sociales (AIS).

Dans ce cadre, il a été demandé à l'administration de lancer un marché de consultation juridique en vue de réviser les conditions de mises en gestion en AIS et d'insérer une option d'achat au terme des contrats. Une consultation du marché a

Hebt u een openbare aanbesteding uitgeschreven voor juridische consultancy met het oog op de herziening? Zo ja, welke kandidaat hebt u gekozen? Voor welk bedrag?

Heeft die al conclusies aan de regering bezorgd? Zo ja, kunt u daar meer over zeggen? Hebt u de aankoopoptie op het einde van het beheer door een SVK al uitgewerkt? Geldt die voor alle SVK's? Kan ze ook door de betrokken huurder worden geactiveerd?

In november 2020 pleitte de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen voor een aankooprecht na beheer door een SVK voor openbare vastgoedoperatoren. Daarnaast vraagt de bond dat de regering de verkoopprijs beperkt. Bestudeerde u de mogelijkheid om de aankoopoptie voor openbare vastgoedspelers te activeren? Wordt de verkoopprijs bepaald op basis van een onderlinge overeenkomst tussen verkoper en koper of op basis van door het gewest opgelegde parameters?

Hoever staat u met het voorkeurrecht bij mutatie? Is het mogelijk om de minimale beheerperiode door een SVK te verlengen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik streef naar een betere omkadering van door SVK's beheerde projecten van ontwikkelaars. Bij het begin van het jaar liet ik een opdracht uitschrijven rond de juridische aspecten van een herziening van de voorwaarden en de invoering van een aankoopoptie. Omdat daar onvoldoende reacties op kwamen, heb ik een nieuwe opdracht, maar enkel over de invoering van*

été effectuée en début d'année. Malheureusement, elle ne s'est pas révélée fructueuse. En effet, seul un cabinet d'avocats a répondu favorablement à notre demande, mais en remettant une offre incomplète. Face à cette situation, nous avons décidé de ne pas attribuer le marché initial car nous avons estimé ne pas bénéficier de garanties suffisantes pour le bon déroulement de cette mission.

Après avoir analysé les causes possibles de ce manque de réponse, nous avons décidé de relancer une procédure pour une consultation juridique recentrée sur la question de l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs, en fin de contrat. En effet, le marché initial entendait aussi traiter des questions de la révision des conditions de mises en gestion et de la mutation des locataires.

En recentrant le marché sur un seul enjeu et en le redéfinissant quelque peu, nous avons bon espoir de recevoir des offres plus nombreuses et de meilleure qualité. En effet, l'insertion d'une option d'achat est de loin la question la plus technique et la plus délicate sur le plan juridique. Notre calendrier prévoit toujours une attribution du marché dans le courant de l'été, idéalement avant les vacances parlementaires.

Nous entendons continuer à avancer sur les dossiers de la révision des conditions de mise en gestion et de la mutation, mais en interne, dans un premier temps. En effet, nous estimons, pour le premier point, que le comité d'évaluation des projets neufs constituera une source précieuse d'informations et nous permettra de définir un standard plus adapté aux nouveaux acteurs que sont les promoteurs et les investisseurs : durée de mises en gestion, montant des loyers, ventilation du nombre de chambres, etc.

²¹³⁷ En ce qui concerne les mutations, il est prévu d'aborder la question plus générale de la relation entre l' AIS et le locataire dans l'audit du secteur prévu cette année. Les informations qui seront collationnées dans ce cadre pourront clarifier cet aspect, l'objectif étant d'éviter, à terme, que des locataires ne subissent les conséquences d'une sortie de leur logement du parc de l' AIS.

²¹³⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - J'espère que, comme l'offre a été recentrée sur une seule question, les cabinets d'avocats seront plus enclins à répondre. Je pourrais éventuellement inciter mon ancien réseau à réagir.

Pour le reste, il me semble cohérent de réserver les deux autres sujets à l'audit général portant sur le fonctionnement des agences immobilières sociales.

- *L'incident est clos.*

²¹⁴³ **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

een aankoopoptie, laten uitschrijven, die ik hopelijk voor het reces kan toekennen.

Voor de interne studie van de herziening van de voorwaarden hoop ik op nuttige informatie van het evaluatiecomité voor nieuwe projecten om een aan de ontwikkelaars en investeerders aangepaste standaard te ontwikkelen.

De mutaties worden in het kader van de later dit jaar geplande audit bekeken. Het doel is dat de huurders geen nadeel ondervinden wanneer het beheer van hun woning bij een SVK wordt weggehaald.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik hoop dat er op de beperktere opdracht meer reacties komen. De andere aspecten kunnen in het kader van de audit van de SVK's worden behandeld.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

2143 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2143 concernant "le renouvellement des agréments des AIPL et l'évaluation du dispositif".

2145 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Les associations d'insertion par le logement (AIPL) ont pour objectif de concrétiser le droit au logement en venant en aide à des personnes précarisées qui éprouvent des difficultés à se loger en Région bruxelloise. La petite cinquantaine d'AIPL recensées dans notre Région forment un tissu associatif particulièrement riche qui se caractérise par une grande diversité, tant du point de vue de ses domaines d'activité que de celui de ses publics cibles et de ses modes d'action.

Ces associations apparaissent aujourd'hui comme des acteurs incontournables de la politique du logement, dans la mesure où leurs innombrables initiatives viennent utilement compléter ou renforcer les mesures prises par les pouvoirs publics.

L'arrêté du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice des AIPL fixe les règles organisant la procédure d'agrément et le subventionnement de ces associations. L'article 2 dudit arrêté dispose que, pour pouvoir être considérée comme AIPL, une association doit poursuivre une ou plusieurs des huit missions de base suivantes : l'information ou la délivrance de conseils en matière de logement ; l'offre d'un hébergement au profit d'occupants précarisés ; l'aide active à la recherche ou au maintien d'un logement ; l'aide à l'amélioration de la qualité, de l'accessibilité ou de l'adaptabilité du logement ; le développement de projets et outils spécifiques au profit de personnes en difficulté pour accéder à un logement de qualité à prix abordable ; la défense des intérêts de publics spécifiques ; l'assistance juridique dans le cadre de contentieux locatifs, et enfin le développement d'actions de promotion du droit au logement.

Les AIPL peuvent, en outre, exercer l'une des cinq missions spécifiques suivantes : l'accompagnement de projets d'habitat destinés à des personnes handicapées ; la réalisation de projets d'habitat solidaire ou intergénérationnel ; la délivrance d'informations à propos des aides publiques prévues par le titre VIII chapitre 1 du Code bruxellois du logement ; l'offre d'un hébergement durable au profit de personnes qui perdent leur qualité de sans-abri, et la lutte contre les logements inoccupés.

2147 L'arrêté du 7 juillet 2016 prévoit en son article 4 qu'une association peut, moyennant le respect de certaines conditions, introduire une demande d'agrément en tant qu'AIPL auprès du ministre ayant le logement dans ses attributions. L'agrément est octroyé pour une période de trois ans renouvelables. Chacune des AIPL agréées perçoit un subside annuel, dont le montant est déterminé en fonction du nombre de missions poursuivies, des résultats engrangés durant la précédente période de subsidiation,

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

betreffende "de verlenging van de erkenningen van de VIH's en de evaluatie van het systeem".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Brussel telt een vijftigtal verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's), die inmiddels een belangrijke rol in het huisvestingsbeleid voor de meest kwetsbare Brusselaars spelen. Het gaat evenwel om een heel diverse sector, zowel qua activiteitendomein als qua doelgroepen en werkwijze.

De regels voor de erkenning en subsidiëring van de VIH's zijn vastgelegd in het besluit van 7 juli 2016.

De erkenning wordt toegekend voor een periode van drie jaar en is verlengbaar. Elke erkende VIH ontvangt een jaarlijkse subsidie, die wordt vastgesteld op basis van het aantal nagestreefde opdrachten, de resultaten tijdens de vorige subsidieperiode en het aantal en de omvang van de projecten.

In april 2020 besliste de regering om de verlenging van de erkenningen tijdelijk op te schorten omdat ze eerst een volledige evaluatie van de werking van de VIH's wilde uitvoeren. Die

ainsi que du nombre et de l'ampleur des projets auxquels l'association participe.

En avril 2020, vous avez annoncé au secteur que le gouvernement avait décidé de suspendre provisoirement la procédure de renouvellement des agréments triennaux des AIPL car, avant de statuer sur leur reconduction, il souhaitait procéder à une évaluation complète du fonctionnement du dispositif et des actions menées par les différentes associations, une telle analyse n'ayant jusqu'alors jamais été effectuée. Cette évaluation devrait permettre de déterminer les difficultés auxquelles font face les AIPL dans l'accomplissement de leurs missions.

Sur la base des résultats de cette analyse, le gouvernement bruxellois devrait être en mesure d'entreprendre une réforme du dispositif visant à recentrer les activités des AIPL sur l'enjeu du logement et à garantir une meilleure cohérence entre leurs missions et les besoins de la Région. Une fois cette réforme réalisée, l'exécutif pourrait examiner les demandes de renouvellement des agréments.

Soucieux de ne pas pénaliser les associations restant dans l'expectative, le gouvernement leur a accordé, en 2020, un subside facultatif d'un montant identique à celui versé en 2019. Le marché public de services relatif à l'évaluation du dispositif AIPL a été attribué au bureau d'études Isis Consult, lequel devait en principe rendre ses conclusions en novembre 2020. Le 28 janvier dernier, vous nous avez toutefois informés que le rapport d'évaluation ne pourrait être finalisé que dans le courant du mois de février 2021, le travail d'analyse ayant pris du retard.

²¹⁴⁹ Le bureau Isis Consult a-t-il bien transmis au gouvernement son rapport consacré à l'évaluation du dispositif AIPL ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les divers enseignements ?

D'après l'analyse réalisée par Isis Consult, quelles sont actuellement les forces et les faiblesses du dispositif ? Quels sont les principaux problèmes auxquels les AIPL sont confrontées dans l'accomplissement de leurs missions ?

Pourriez-vous passer en revue les éventuelles recommandations émises par Isis Consult aux fins de renforcer l'efficacité du secteur ? Sur la base des résultats de cette évaluation, le gouvernement a-t-il apporté des modifications substantielles à l'arrêté du 7 juillet 2016, en vue de revoir notamment les conditions d'octroi des agréments et des subsides aux AIPL ?

Où en est la procédure de renouvellement des agréments des AIPL pour la période 2021-2023 ? Avez-vous déjà statué sur l'ensemble des demandes de reconduction d'agrément ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous fournir la liste complète des AIPL ayant obtenu un renouvellement de leur agrément pour le triennat 2021-2023 ?

Pourriez-vous également nous transmettre un tableau reprenant la ou les mission(s) poursuivie(s) par chacune des AIPL agréées,

moest onder meer aan het licht brengen met welke problemen de VIH's worden geconfronteerd.

Op basis van de resultaten van de evaluatie zou de regering het systeem aanpassen en ervoor zorgen dat de werking van de VIH's nog beter bij de gewestelijke huisvestingsbehoeften aansluit. Zodra die hervorming voltooid was, zou de regering de verleningsaanvragen opnieuw onder de loep nemen.

Om de verenigingen niet in het ongewisse te laten, kende de regering hun in 2020 een facultatieve subsidie toe ter hoogte van het bedrag dat ze in 2019 hadden ontvangen.

De overheidsopdracht voor de evaluatie van de VIH's werd aan het adviesbureau Isis Consult toegewezen, dat in november 2020 zijn conclusies moest meedelen. In januari 2021 deelde u ons evenwel mee dat het evaluatierapport pas in februari klaar zou zijn.

Heeft Isis Consult zijn rapport intussen aan de regering bezorgd? Wat zijn de voornaamste conclusies? Met welke problemen krijgen de VIH's te maken? Welke aanbevelingen formuleert Isis Consult? Heeft het evaluatierapport geleid tot een wijziging van het besluit van 2016?

Hoever staat de verlenging van de erkenningen voor 2021-2023? Hebt u voor alle dossiers al een beslissing genomen? Welke zijn de VIH's waarvan de erkenning werd verlengd?

Kunt u ons ook een tabel bezorgen met de opdrachten die elke VIH nastreeft en het subsidiebedrag dat elke VIH in 2021 zal ontvangen? Kunt u ons bevestigen dat de eerste schijf van de subsidie 2021 in april is uitbetaald?

ainsi que le montant du subside alloué à chaque association pour l'année 2021 ?

Pouvez-vous nous confirmer que la première tranche du subside 2021 a bien été versée aux AIPL dans le courant du mois d'avril ?

2151 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Malheureusement, nous ne sommes pas encore en possession du rapport final d'Isis Consult, qui doit encore être soumis, par une prise d'acte, au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Je vous invite donc à poser cette question à la rentrée de septembre afin que je puisse y apporter les réponses demandées, le rapport final devant nous être communiqué dans le courant du mois de juin 2021.

Il est vrai que ce rapport a pris énormément de retard, car il se basait principalement sur une collecte de données auprès des associations agréées. Or, la crise sanitaire a retardé cette opération ainsi que l'analyse qui s'y rapporte.

En ce qui concerne les éventuelles suites apportées à cette évaluation par le gouvernement, sachez que la situation sera analysée à la lumière des conclusions finales émises dans le rapport. Je vous propose donc également d'aborder cette question à ce moment-là.

Enfin, la liste des associations agréées pour la période 2021-2023 a été validée par le gouvernement le 20 mai 2021. Je la transmettrai au secrétariat de votre commission. Les associations recevront la première tranche de leur subvention dans le courant du mois de juin, dès réception, par l'administration, de leur convention signée.

Il est également prévu que les associations d'insertion par le logement (AIPL) devront tenir compte, durant les trois prochaines années, des recommandations issues du rapport final d'évaluation.

2153 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'en prends acte et je reviendrai en septembre avec une question relative au contenu du rapport. Enfin, je suis heureuse d'entendre que le renouvellement des agréments est prévu dans le courant du mois de juin, car certaines associations sont inquiètes.

2153 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'agrément a déjà été validé par le gouvernement le 20 mai dernier. Ce sont les premiers versements qui auront lieu dans le courant du mois de juin.

- *L'incident est clos.*

2159 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2159 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Isis Consult zal zijn eindrapport pas in juni aan de regering bezorgen. U stelt uw vraag dus best opnieuw in september.*

Door de gezondheids crisis heeft de inzameling en analyse van gegevens vertraging opgelopen. De regering zal pas beslissen welke maatregelen ze zal nemen wanneer ze over de eindconclusies beschikt.

De regering heeft op 20 mei 2021 de lijst van erkende verenigingen voor de periode 2021-2023 goedgekeurd. Ik zal die lijst aan het commissiesecretariaat bezorgen. De eerste subsidieschijf zal in juni worden uitbetaald zodra de VIH's hun overeenkomst hebben ondertekend en aan de administratie hebben bezorgd. In die overeenkomst staat onder meer dat de VIH's de komende drie jaar rekening moeten houden met de aanbevelingen uit het eindrapport.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik zal in september een nieuwe vraag indienen. Ik ben alvast blij dat de erkenningen in juni worden verlengd.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De erkenningen werden al op 20 mei verlengd. In juni zullen de eerste betalingen worden uitgevoerd.*

- *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,

2159 **concernant "les résultats du baromètre des loyers 2020 publié par la CIB Vlaanderen".**

2161 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- La confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen), qui regroupe les professionnels et les courtiers du secteur immobilier flamand, a récemment publié son baromètre des loyers pour l'année 2020. Cette étude a pour objectif d'estimer le loyer moyen pratiqué sur le marché locatif privé en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale, sur la base des baux conclus sous l'égide de professionnels.

Les auteurs de l'enquête observent tout d'abord une baisse sensible du nombre de baux conclus (-17 %) entre 2019 et 2020 dans chacune des deux Régions. Cette baisse s'explique principalement par l'interdiction des déménagements en vigueur durant la période de confinement strict du printemps 2020.

Les résultats du baromètre révèlent qu'en 2020, le loyer mensuel moyen des appartements mis en location en Région bruxelloise s'élevait à 1.114 euros (hors charges), enregistrant ainsi une légère hausse de 0,7 % par rapport au loyer mensuel moyen observé en 2019 (1.106 euros). Cette augmentation du prix moyen des locations à Bruxelles est comparable au taux d'inflation (0,8 %) et nettement inférieure à la hausse des loyers enregistrée par la CIB Vlaanderen entre 2018 et 2019 (5,7 %).

Interrogés par le journal Le Soir le 8 avril, les responsables de plusieurs agences immobilières bruxelloises affirment que la relative stabilité des loyers dans notre Région masque, en réalité, la coexistence de tendances contrastées. Selon eux, les loyers continuent de croître rapidement pour les logements relevant des segments d'entrée et de milieu de gamme, tandis que l'on assiste à un tassement des prix de location des biens correspondant au segment haut de gamme.

Les professionnels de l'immobilier avancent que la réduction du nombre de signatures de baux et la stagnation des loyers constatées en 2020 sur le marché locatif bruxellois sont dues à une légère contraction de la demande, imputable à l'absence temporaire d'une partie des expatriés dans notre capitale, ceux-ci ayant dû rester dans leur pays du fait de la crise sanitaire.

2165 Par ailleurs, il ressort du baromètre que les prix moyens des locations varient selon les communes bruxelloises. De façon assez prévisible, les loyers moyens les plus élevés se négocient dans les communes du sud et de l'est de la Région : 1.310 euros à Woluwe-Saint-Pierre, 1.242 euros à Ixelles, 1.206 euros à Uccle, 1.190 euros à Auderghem. Les locations d'appartements sont nettement moins coûteuses dans les communes du nord et de l'ouest : 836 euros à Jette, 825 euros à Ganshoren, 821 euros à Koekelberg et 809 euros à Anderlecht. Si les loyers moyens des appartements ont diminué entre 2019 et 2020 dans certaines communes, avec une baisse de 9 % à Saint-Gilles ou de 4 % à Bruxelles et Evere, ils ont considérablement augmenté dans d'autres : 22 % à Ganshoren, 11 % à Koekelberg ou 10 % à Jette,

betreffende "de resultaten van de door CIB Vlaanderen gepubliceerde Huurbarometer 2020".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) publiceerde onlangs haar barometer van de huurprijzen voor 2020, waarin ze de gemiddelde huurprijs op de Vlaamse en Brusselse privémarkt inschat op basis van professionele huurcontracten.*

Om te beginnen stellen de auteurs vast dat het aantal afsluitingen van huurcontracten tussen 2019 en 2020 met 17% gedaald is in beide gewesten. Dat komt vooral door het verbod op verhuizingen tijdens de lockdown.

In 2020 bedroeg de gemiddelde maandelijkse huurprijs van appartementen in het Brussels Gewest 1.114 euro (zonder kosten), tegenover 1.106 euro in 2019. Qua percentage is die verhoging (0,7%) vergelijkbaar met de inflatie (0,8%). In Vlaanderen stegen de huurprijzen tussen 2018 en 2019 met 5,7%.

In Le Soir van 8 april gaven de directeurs van enkele Brusselse vastgoedkantoren echter aan dat achter die schijnbare stabiliteit verschillende contrasterende situaties schuilgaan. De huurprijzen van woningen voor nieuwkomers en van middelgrote woningen blijven stijgen, terwijl die van de duurdere woningen dalen.

De daling van het aantal huurcontracten en de stagnering van de huurprijzen wijten ze aan een lichte daling van de vraag in 2020, waarschijnlijk door de afwezigheid van een deel van de expats tijdens de pandemie.

Uit de barometer blijkt ook dat de gemiddelde huurprijs in Brussel varieert naargelang de gemeente. De hoogste prijzen vind je in het zuiden en het oosten van het gewest: 1.310 euro in Sint-Pieters-Woluwe, 1.242 euro in Elsene, 1.206 euro in Ukkel, 1.190 euro in Oudergem. In het noorden en het westen zijn de prijzen veel lager: 836 euro in Jette, 825 euro in Ganshoren, 821 euro in Koekelberg en 809 euro in Anderlecht. Terwijl de prijzen in Sint-Gillis met 9% en in Brussel en Evere met 4% daalden, stegen ze in Ganshoren met 22%, in Koekelberg met 11% en in Jette met 10%.

Een gemiddelde huurprijs van 1.100 euro betekent dat de grote meerderheid van de Brusselse gezinnen de helft van het inkomen aan de huur moet besteden. Daarmee geeft de barometer van de

ce qui atteste du dynamisme des segments d'entrée et de milieu de gamme.

De toute évidence, les chiffres publiés par la CIB Vlaanderen ont de quoi interpellier. En effet, si le loyer mensuel moyen des appartements a bel et bien franchi la barre des 1.100 euros dans la Région, cela signifierait que l'écrasante majorité des ménages bruxellois devraient aujourd'hui consacrer près de 50 % de leurs revenus à leurs dépenses de logement. Comme ce fut déjà le cas en 2019, les résultats du baromètre 2020 de la CIB Vlaanderen diffèrent fondamentalement de ceux de la dernière enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2018, dans laquelle le loyer mensuel moyen était estimé à 739 euros hors charges.

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet l'an dernier, vous avez souligné qu'il convenait de relativiser les conclusions de l'étude de la CIB Vlaanderen pour des raisons d'ordre méthodologique. En effet, elle se focalise exclusivement sur les nouveaux baux signés au cours des douze derniers mois et, de surcroît, conclus par le biais des agences immobilières. Ceux-ci concernent donc principalement des biens relevant des segments moyen et supérieur du marché locatif bruxellois.

²¹⁶⁷ Quels enseignements avez-vous tirés de ces nouveaux résultats ? Ont-ils conduit le gouvernement à reconsidérer certains des choix politiques opérés, notamment en matière de soutien à l'accès au marché locatif privé ? D'après vos services, les conclusions de ce baromètre pourraient-elles être considérées comme des informations fiables et fournissent-elles une image fidèle du marché locatif privé bruxellois ?

Comment expliquez-vous les discordances entre les résultats du baromètre de la CIB Vlaanderen et ceux de la dernière enquête annuelle de l'Observatoire des loyers ? Ces discordances sont-elles uniquement dues à des motifs d'ordre méthodologique ? Pouvez-vous nous confirmer que le gouvernement régional considère toujours le rapport annuel de l'Observatoire des loyers comme la seule étude suffisamment fiable pour pouvoir alimenter la grille indicative de référence des loyers ?

La version actuelle de la grille indicative ne tend-elle pas à sous-estimer les loyers effectivement pratiqués sur le marché bruxellois ? Quand les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire de l'Université libre de Bruxelles sont-ils censés transmettre au gouvernement le rapport final de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020 ? Où en est le processus de collecte et d'analyse des données ?

²¹⁶⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen), qui regroupe les professionnels et les courtiers du secteur immobilier flamand, a effectivement publié il y a peu son baromètre des loyers pour l'année 2020. Tout comme l'année passée, ce baromètre fait état de différences significatives par rapport aux données de l'Observatoire des loyers.

CIB Vlaanderen een heel ander beeld dan de enquête van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2018, die uitging van een gemiddelde huurprijs van 739 euro.

Vorig jaar zei u dat u twijfels had bij de methode die de CIB Vlaanderen gebruikte. Zij focust enkel op nieuwe huurcontracten die afgesloten worden via een vastgoedmaatschappij. Het gaat dus vooral om de betere huurwoningen.

Welke lessen trekt u uit de nieuwe resultaten? Zal de regering bepaalde politieke keuzes opnieuw overwegen, bijvoorbeeld inzake de steun voor toegang tot de privémarkt? Geeft de barometer volgens u een betrouwbaar beeld van de Brusselse huurmarkt?

Hoe verklaart u het verschil tussen de resultaten van de CIB Vlaanderen en die van het Observatorium van de Huurprijzen? Komt dat enkel door de gebruikte methode? Beschouwt de regering het jaarlijkse rapport van het Observatorium van de Huurprijzen nog steeds als de meest betrouwbare studie om het rooster van indicatieve huurprijzen op te baseren?

Worden de huurprijzen niet onderschat in de laatste versie van dat rooster? Wanneer ontvangt de regering het rapport van het Observatorium van de Huurprijzen voor 2020?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De barometer van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) komt inderdaad tot heel andere conclusies dan het Observatorium van de Huurprijzen. Aangezien de gegevens in de barometer voor 2020 ongeveer gelijk gebleven zijn aan die voor 2019, ga ik ervan uit dat ook de redenen voor dat verschil dezelfde gebleven zijn.*

Néanmoins, comme vous l'avez vous-même précisé dans votre question, les chiffres du baromètre 2020 de la CIB Vlaanderen présentent une évolution régulière et de faible ampleur par rapport à ceux du baromètre 2019. Tout porte donc à croire que les éléments qui expliquaient le décalage entre ce baromètre et les chiffres dont nous disposons sont toujours d'actualité.

Pour rappel, la raison principale expliquant cette différence était la suivante. L'étude de la CIB Vlaanderen ne porte que sur les baux conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière, ce qui induit une surreprésentation des baux issus des segments moyen et supérieur du marché locatif. Par ailleurs, le baromètre couvre des baux conclus dans l'année, alors que les données régionales s'appuient sur ceux conclus depuis plus longtemps.

S'agissant de l'établissement de la grille indicative des loyers, sa révision accuse un certain retard, que nous avons déjà évoqué assez longuement. Comme je vous l'ai également signalé, il a été possible de récupérer les données sur lesquelles la grille actuelle a été établie mais pas la méthodologie. Il a donc fallu que l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) retrace lui-même la méthodologie développée sur la base de la grille actuelle et des données brutes dont elle est issue.

Ensuite, en raison des confinements successifs, les enquêtes du prestataire MAS ont été plusieurs fois suspendues, ce qui a retardé la collecte des données de l'Observatoire des loyers 2020. Néanmoins, je peux vous confirmer que le prestataire chargé de la collecte des données a terminé ses 5.000 enquêtes et que ces données ont été communiquées à l'Igeat pour permettre la mise à jour de la grille.

²¹⁷¹ Selon l'Igeat, il convenait de compter environ deux mois de travail à dater de la réception des données de 2020 pour disposer d'une grille actualisée. Je tiens par ailleurs à vous faire savoir qu'au regard des conclusions intermédiaires remises par l'Igeat, je lui ai donné mandat d'élaborer une grille qui refléterait les éventuelles incertitudes statistiques, comme le font déjà les grilles françaises ou allemandes.

L'objectif de la grille est de refléter le plus fidèlement possible la situation sur le marché locatif privé. Si pour certains segments, des incertitudes existent à cause d'un faible échantillon de logements, cela doit apparaître dans la nouvelle version de la grille. J'estime que c'est une condition indispensable à sa légitimité.

Ce travail devrait donc nous permettre de disposer d'ici peu d'une grille indicative des loyers révisée, actualisée et légitime. Cependant, tout en poursuivant ce travail et le développement des projets afférents, tels que la commission paritaire locative ou le conventionnement, nous souhaitons aller plus loin. En effet, nous aimerions, à plus long terme, développer une grille des loyers établie sur une base de données représentant un échantillon sensiblement plus large de logements, tel que prévu par la déclaration de politique régionale (DPR).

De voornaamste reden voor het verschil is dat de studie van de CIB Vlaanderen enkel betrekking heeft op huurcontracten die afgesloten zijn via een vastgoedagentschap, waardoor duurdere woningen oververtegenwoordigd zijn. De CIB Vlaanderen kijkt ook alleen naar nieuwe contracten die de afgelopen twaalf maanden werden afgesloten en niet naar contracten die al langer lopen.

De aanpassing van het rooster van indicatieve huurprijzen heeft vertraging opgelopen. Zoals ik al eerder aangaf, konden de beschikbare gegevens wel worden gebruikt, maar moest er een nieuwe methode worden uitgewerkt. Het Instituut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) van de ULB moest die methode op grond van het bestaande rooster opstellen. Door de lockdowns hebben ook de onderzoeken zelf vaak stilgelegen, maar die zijn ondertussen klaar en de gegevens zijn aan het Igeat bezorgd.

Volgens het Igeat zal het ongeveer twee maanden kosten om het rooster bij te werken. Ik heb opdracht gegeven om daarbij ook rekening te houden met statistische onzekerheden. Het rooster moet de werkelijke situatie op de huurmarkt immers zo nauwkeurig mogelijk weerspiegelen.

Mijn ambitie is bovendien om verder te gaan en op termijn te kunnen beschikken over een rooster van huurprijzen op basis van een aanzienlijk groter aantal woningen. Dat staat ook in de algemene beleidsverklaring.

2173 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- La discordance entre le baromètre publié par la CIB Vlaanderen et les données recueillies par l'Observatoire des loyers concernant le loyer moyen en Région bruxelloise nous amène à la question de la grille des loyers, centrale pour ma formation politique.

Je me réjouis que 5.000 enquêtes aient été effectuées et que, dans deux mois environ, l'Igeat aura traité ces données. Je salue également le fait que vous comptiez tenir compte des incertitudes statistiques, en cas d'échantillons de logements insuffisamment représentatifs.

En comparaison, il me semble que les grilles françaises ou allemandes requièrent au moins 50 valeurs du même type. Ce paramètre est important pour la représentativité de la grille et pour que tout le monde puisse se l'approprier.

La DPR demande, au-delà du processus que vous venez d'annoncer, de recueillir un plus grand nombre de données dans le cadre de la collaboration avec l'État fédéral. Je me réjouis que vous entendiez poursuivre dans cet esprit.

- *L'incident est clos.*

2177 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2177 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2177 **concernant "l'incidence de l'entrée en vigueur de l'article 22ter de la Constitution sur la politique du logement".**

2179 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- L'article 22ter de la Constitution est entré en vigueur ce 31 mars 2021. Cet article dispose que "chaque personne en situation de handicap a le droit à une pleine inclusion dans la société, y compris le droit à des aménagements raisonnables". Si l'article 19 de la Convention des Nations unies relative aux droits des personnes handicapées, à l'instar d'autres textes internationaux, consacrait déjà pour les États signataires la reconnaissance du droit pour les personnes handicapées d'évoluer dans la société avec les mêmes possibilités de choix et l'obligation pour lesdits États de prendre les mesures appropriées pour faire valoir un tel droit, cette nouvelle disposition vient renforcer la protection accordée aux droits des personnes en situation de handicap.

Aux côtés de l'article 23 de la Constitution, qui consacre le droit fondamental au logement, l'article 22ter reconnaît désormais aux personnes handicapées le droit de vivre dans un environnement accessible et adapté.

En dépit des efforts accomplis durant ces dernières législatures pour inciter les opérateurs immobiliers publics et les agences immobilières sociales (AIS) à accroître l'offre de logements adaptés, adaptables ou accessibles, leur nombre demeure toutefois largement insuffisant. D'après les chiffres que vous

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het is goed dat er 5.000 enquêteresultaten zijn ingezameld en dat het Igeat op basis daarvan de tabel met indicatieve huurprijzen zal bijwerken. Ik juich het ook toe dat u rekening wilt houden met de statistische onzekerheden voor categorieën waarvoor er te weinig representatieve woningen zijn. In de algemene beleidsverklaring staat dat er in de toekomst meer gegevens moeten worden verzameld en ik ben blij dat u daar werk van wilt maken.*

- *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 gevolgen van de inwerkingtreding van artikel 22ter van de Grondwet voor het huisvestingsbeleid".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Op 21 maart 2021 is artikel 22ter van de Grondwet in voege getreden. Dat artikel breidt de bescherming voor personen met een handicap uit en erkent hun recht om in een toegankelijke en aangepaste omgeving te wonen.*

Alle inspanningen van de voorbije regeringen ten spijt om de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de sociale verhuurkantoren (SVK) aan te sporen hun aanbod van aangepaste, aanpasbare en toegankelijke woningen uit te breiden, blijft dat aanbod ondermaats. Gemiddeld beschikken de zestien OVM's over 1% aanpasbare woningen, 0,8% aangepaste woningen, 0,1% aangepaste woningen met dagelijkse bijstand en 6% toegankelijke woningen. De SVK's scoren nog veel zwakker dan de OVM's.

aviez communiqués à mon collègue Marc Loewenstein à la suite de l'interpellation qu'il vous avait adressée le 9 janvier 2020, les seize sociétés immobilières de service public (SISP) comptaient en moyenne :

- 1 % de logements adaptables, c'est-à-dire dont la structure permet une transformation en logement adapté moyennant quelques modifications ;

- 0,8 % de logements adaptés, autrement dit entièrement équipés pour les personnes handicapées ;

- 0,1 % de logements "adaptés avec service d'aide à la vie journalière", qui sont ceux pouvant bénéficier d'un service agréé et subventionné d'aide de la Cocom ;

- 6 % de logements accessibles, c'est-à-dire les logements qui permettent les visites de personnes handicapées et répondent aux normes d'accessibilité depuis la voie publique jusqu'à l'entrée du logement privatif.

²¹⁸¹ S'agissant du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC), les proportions sont plus encourageantes, puisqu'il compte 5 % de logements adaptables ou adaptés, avec une accélération de la production de tels logements, ainsi que d'habitats groupés, au cours de ces dernières années.

Quant aux AIS, les statistiques révèlent un taux bien plus faible encore de logements adaptables ou adaptés que celui recensé dans les seize sociétés immobilières de service public. Si les cahiers des charges du FLRBC doivent apparemment prévoir 5 % de logements adaptés, 20 % de logements adaptables pour les rénovations et 5 % de logements adaptés pour les constructions neuves, le plan d'urgence logement ou, dans un autre registre, le récent rapport du comité scientifique du logement sont malheureusement peu loquaces sur la question des logements inclusifs, accessibles, adaptables ou adaptés.

J'avais d'ailleurs formulé cette remarque à M. Moritz quand il est venu présenter son rapport. Concernant le marché locatif privé, un recensement de la proportion de logements adaptés ou adaptables en Région bruxelloise devrait attendre l'issue de vos travaux relatifs à la constitution d'une base de données centralisée d'un marché locatif privé prévue par la déclaration de politique régionale 2019-2024. Certaines associations revendiquent toutefois un cadastre des logements privés adaptables et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Outre le manque de structure adaptée permettant aux personnes en situation de handicap d'être pleinement incluses dans la société, les personnes handicapées continuent de souffrir de nombreuses discriminations. Un rapport de recherche de la Vrije Universiteit Brussel intitulé "Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" de 2019 vient corroborer ce constat. L'enquête examine l'occurrence de la discrimination par les agents immobiliers sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Quelque 5.509 tests de correspondance ont été réalisés via Immoweb avec

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest doet het met 5% aangepaste of aanpasbare woningen iets beter. Bovendien is het fonds er de laatste jaren in geslaagd om de productie van dergelijke woningen en van groepshuisvesting te versnellen.

Wat de privéhuurmarkt betreft, is het wachten op de afwerking van de centrale gegevensbank die in de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 wordt aangekondigd.

Naast het gebrek aan aangepaste huisvesting hebben personen met een handicap ook te maken met discriminatie, zoals nogmaals bevestigd in een onderzoek uit 2019 van de Vrije Universiteit Brussel. Voor dat onderzoek werden meer dan 5.000 correspondentietesten uitgevoerd via Immoweb, waarbij vier gronden voor discriminatie werden onderzocht: etnische oorsprong, inkomen, gezinssamenstelling en mentale handicap. Maar liefst 29% van de personen met een mentale handicap bleek te worden gediscrimineerd.

quatre motifs de discrimination. La question a été largement débattue lors des assises contre le racisme pour ce qui concerne le logement.

2183 Les quatre motifs de discrimination sont : l'origine ethnique, la source de revenus, la composition de famille et le handicap mental. Ces tests révèlent un taux de discrimination net de 29 % à l'encontre des personnes porteuses d'un handicap mental. Ce taux s'est considérablement accru depuis l'étude de même nature réalisée en 2017 et traduit une discrimination encore plus vive que celle exercée sur la base du nom ou des revenus.

Votre gouvernement a-t-il déterminé les différentes mesures à prendre en vue de répondre à l'entrée en vigueur de l'article 22ter de la Constitution et de garantir aux personnes en situation de handicap l'accès à une offre suffisante de logements publics adaptés ou adaptables ?

Comment le nouveau contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il tenu compte des six recommandations que le groupe de travail composé de certains de ses membres, de représentants des SISP et d'experts avait formulées et transmises au gouvernement régional en matière d'inclusion sociale et d'accessibilité ?

Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il prévu de produire de nouveaux logements adaptés ?

Le subside renforcé offert par la Région bruxelloise pour tout logement pris en gestion par une AIS et faisant l'objet d'un partenariat avec une association agréée par la Cocom, la Cocof ou la VGC et dont l'objet social concerne l'inclusion sera-t-il augmenté pour stimuler l'offre de logements adaptés ?

Combien de personnes porteuses de handicap bénéficient-elles d'une allocation loyer ? Avez-vous décidé d'ajouter une catégorie au public cible de l'allocation loyer réformée, qui entrera en vigueur le 1er octobre 2021 ?

Votre gouvernement a-t-il prévu des outils spécifiques afin de lutter contre la discrimination au logement qui frappe durement les personnes porteuses de handicap ?

Cette nouvelle disposition de notre Constitution sera-t-elle l'occasion, pour la Région, d'établir un cadastre des logements privés adaptables et adaptés aux personnes à mobilité réduite ?

2185 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le gouvernement a bien pris acte de l'entrée en vigueur de l'article 22ter de la Constitution. Sachez que nous travaillons avec les acteurs spécialisés à l'intégration des personnes en situation de handicap depuis le début de la législature.

Par ailleurs, comme je l'ai déjà dit à de multiples reprises dans cette commission, les nouveaux plans de construction de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) prévoient que 5 % des logements produits soient des

Heeft de regering maatregelen getroffen om het aanbod van aangepaste of aanpasbare sociale woningen voor personen met een mentale handicap uit te breiden?

Hebben de zes aanbevelingen van de werkgroep inzake sociale inclusie en toegankelijkheid hun weg gevonden naar de nieuwe beheersovereenkomst van het Woningfonds? Maakt het fonds werk van de productie van nieuwe aangepaste woningen?

Zal de gewestsubsidie voor woningen die worden beheerd door een SVK, in samenwerking met een vereniging die erkend is door de GGC, de Cocof of de VGC en gericht is op inclusie, worden verhoogd?

Hoeveel personen met een handicap genieten een huurtoelage? Zal er in het kader van de hernieuwde huurtoelage die op 1 oktober 2021 van kracht wordt, een categorie aan de begunstigen worden toegevoegd?

Komen er specifieke instrumenten om komaf te maken met de discriminatie van personen met een handicap? Komt er een kadaster van privéwoningen die aangepast of aanpasbaar zijn voor personen met een beperkte mobiliteit?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Sinds haar aantreden werkt deze regering samen met experts aan de inclusie van personen met een handicap.*

Zoals ik eerder al zei, moet 5% van de nieuwe woningen die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) produceert, aangepast zijn aan de noden van personen met een handicap, en moeten ze allemaal voor die doelgroep toegankelijk zijn.

logements adaptés et que 100 % de ceux-ci soient des logements accessibles.

Il est clair que l'entrée en vigueur de l'article 22ter de la Constitution sera un défi pour nos institutions publiques, mais nous nous efforcerons d'y répondre pour permettre à chacun de s'insérer au mieux dans un logement. Par ailleurs, différents acteurs associatifs, notamment le service Personne handicapée autonomie recherchée et AccessAndGo, sont des relais efficaces pour faire aboutir les demandes des locataires sur ces sujets.

Concernant le nouveau contrat de gestion de la SLRB, sachez qu'il inclut diverses dispositions en la matière. Pour atteindre les résultats visés, la SLRB s'engage, en son article 32, à mettre en œuvre l'action prioritaire suivante : "Développer la mixité fonctionnelle (équipements, différents types d'habitat, logements pour personnes handicapées...) adaptée aux besoins réels des habitants, au sein des projets de construction et de rénovation." En son article 40, "La Région garantit à la SLRB un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur. La SLRB assure la mise à disposition de ces moyens au secteur pour notamment :

- [...] les réductions pour familles nombreuses et personnes handicapées. [...]"

Ces réductions s'élèvent en moyenne à 27,28 euros par mois et 9.508 ménages en bénéficient. En 2019, cela a représenté une aide de 3.112.588 euros pour la Région.

²¹⁸⁷ De plus, les cahiers des charges types de la SLRB ont intégré les prescriptions pour les logements adaptés avec l'aide d'AccessAndGo. Il n'y a pas de budget spécifique à cet effet : le coût s'intègre dans l'enveloppe initialement prévue.

Par ailleurs, comme je l'ai dit précédemment, les projets de rénovation complète ou de construction de nouveaux logements imposent un quota de 5 % de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les statistiques en matière de logements adaptés que vous mentionnez doivent être relativisées. En effet, selon les délégués sociaux, ce type de logements ne suscitant pas de demande importante, les sociétés immobilières de service public (SISP) éprouvent des difficultés à trouver des PMR candidates au moment de leur attribution. Lorsqu'il s'agit d'adaptations, les candidats et locataires concernés sont systématiquement accompagnés par les associations susmentionnées.

Un autre élément concernant ces statistiques sur les logements officiellement adaptables et adaptés doit être pris en considération : les SISP effectuent fréquemment des adaptations pour les locataires qui perdent de la mobilité. En cas d'adaptations minimales, c'est souvent la SISP qui fait le nécessaire. Par contre, pour des aménagements plus importants, la SISP renseigne le locataire concerné à des organismes comme le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare).

In artikel 32 van haar nieuwe beheersovereenkomst verbindt de BGHM zich ertoe om "functionele diversiteit te ontwikkelen, aangepast aan de werkelijke behoeften van de bewoners". In artikel 40 worden de gewestsubsidies besproken voor "kortingen voor grote gezinnen en mensen met een handicap". Gemiddeld bedraagt die korting 27,28 euro per maand. Ze werd in 2019 aan 9.508 gezinnen toegekend, wat neerkwam op een totaalbedrag van meer dan drie miljoen euro.

In het standaardbestek voor de bouwprojecten van de BGHM werden de voorschriften in verband met aangepaste woningen toegevoegd. Renovatie- of nieuwbouwprojecten moeten ten minste 5% aangepaste woningen tellen, maar volgens de sociaal afgevaardigden ondervinden de OVM's moeilijkheden om kandidaat-huurders te vinden. Als er aanpassingen moeten gebeuren, krijgen de huurders systematisch begeleiding van gespecialiseerde verenigingen.

De OVM's passen geregeld woningen aan wanneer huurders minder mobiel worden. Kleine aanpassingen doen ze zelf, voor grotere doen ze een beroep op een organisatie als Personne handicapée autonomie recherchée (Phare), die daartoe de nodige middelen kan vrijmaken.

Ik zal u een tabel bezorgen met het aantal woningen dat het Woningfonds al heeft gecreëerd, en in het bijzonder het aantal aangepaste of aanpasbare woningen.

Un budget peut alors être alloué au demandeur pour aménager son logement, avec l'accord du bailleur.

Concernant la production de logements adaptés par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC), je vous transmettrai incessamment un tableau détaillant, d'une part, son état d'avancement sur les 40 sites identifiés, et d'autre part, le nombre de logements de chaque entité, ainsi que le nombre de logements adaptés ou adaptables pour les PMR.

²¹⁸⁹ J'en viens à votre question relative à l'augmentation du subside renforcé offert par la Région pour tout logement pris en gestion par une AIS et faisant l'objet d'un partenariat avec une association agréée par la Cocom, la Cocof ou la VGC, et dont l'objet social est l'inclusion.

Comme le précise l'article 20, § 1er de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, une indexation du complément de subside de 522,57 euros prévue à l'article 15, § 1er, 4° de l'arrêté précité a lieu chaque année. Hormis cette indexation annuelle, il n'est pas prévu d'augmentation du complément.

S'agissant des personnes porteuses de handicap bénéficiant d'une allocation loyer, il est à noter que le handicap est une information enregistrée uniquement dans le cadre de l'allocation de logement. À ce jour, 321 bénéficiaires sont en situation de handicap. La réforme de l'allocation loyer permettra aux personnes en situation de handicap de bénéficier, en plus de la majoration des deux titres de priorité tels que mentionnés dans l'arrêté locatif, d'une allocation de manière illimitée. Cela fait suite à l'octroi d'une dérogation spécifique pour ce public. Tel sera également le cas pour les ménages dont un membre a atteint l'âge de 65 ans.

J'en viens aux outils spécifiques de lutte contre la discrimination au logement, qui frappe durement les personnes porteuses de handicap. Depuis le 1er septembre 2019, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) s'est vu confier la compétence pour rechercher, constater et sanctionner les faits de discrimination dans l'accès au logement. Cette législation entend interdire toute forme de discrimination dans l'accès au logement fondée sur les critères dits "protégés" comme le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance et la nationalité. Parmi ces critères figure le handicap. À ce jour, la DIRL a traité 30 dossiers, dont deux impliquent une discrimination sur la base du handicap.

²¹⁹¹ La mise en œuvre des compétences confiées à la DIRL a principalement consisté, jusqu'à présent, à sensibiliser et informer les bailleurs et les agents immobiliers. L'objectif est d'évoluer progressivement vers une approche combinant prévention et répression pour les propriétaires privés et les agents immobiliers récalcitrants. Pour ces derniers, toute contravention à la législation est sanctionnée par une amende administrative

In het regeringsbesluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren van 17 december 2015 staat dat de subsidietoeslag van 552,57 euro jaarlijks wordt geïndexeerd, maar er is verder geen verhoging geregeld.

Alleen bij een herhuisvestingstoelage wordt geregistreerd dat een lid van het gezin een handicap heeft. Momenteel zijn er 321 gezinnen met een persoon met een handicap die een huurtoelage genieten. Dankzij de herziening van die toelage kunnen zij, naast twee extra voorkeurrechten, onbeperkt aanspraak maken op de toelage. Hetzelfde geldt voor gezinnen met een 65+'er.

Sinds 1 september 2019 kan de gewestelijke huisvestingsinspectie huisvestingsdiscriminatie bestraffen. Tot nu toe heeft ze 30 dossiers behandeld, waarvan twee dossiers gingen over discriminatie jegens een persoon met een handicap.

Tot nu toe heeft de inspectie vooral ingezet op de bewustmaking van verhuurders en vastgoedmakelaars. Mettertijd is de bewustmaking geëvolueerd naar een combinatie van preventie en repressie. Op 7 mei 2021 ging een bewustmakingscampagne voor diverse doelgroepen van start, met informatie voor kandidaat-huurders en verhuurders.

qui varie entre 125 et 6.200 euros, augmentés des décimes additionnels.

Par ailleurs, une campagne de communication a débuté le 7 mai 2021 en vue de sensibiliser les différents publics (bailleurs, locataires et agents immobiliers) aux faits de discrimination dans le secteur du logement. Cette campagne vise à informer, d'une part, les candidats locataires sur leurs droits et, d'autre part, les bailleurs, tant publics que privés, sur la ligne de conduite à adopter et les éventuelles sanctions.

De plus, un avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination a été approuvé en première lecture par le conseil des ministres le 29 avril dernier. Parmi les modifications prévues, une attention particulière est portée à la lutte contre la discrimination fondée sur le handicap.

En effet, d'après Unia, le handicap est le troisième critère de discrimination à Bruxelles, après la fortune et l'origine sociale. Vu l'importance de cette discrimination, il est primordial de considérer le refus de l'aménagement raisonnable comme une forme de discrimination en tant que telle et non plus comme une discrimination indirecte, comme le prévoit la législation actuelle.

De cette façon, le droit de demander des aménagements raisonnables apparaît de manière beaucoup plus claire pour les candidats locataires qui présentent un handicap, ainsi que pour les locataires dont les besoins évoluent en cours de bail, par exemple en raison du vieillissement ou de la survenance d'un handicap.

²¹⁹³ La modification législative permet donc de garantir une plus grande clarté et une meilleure protection aux personnes en situation de handicap.

Cette modification vise également à harmoniser le Code bruxellois du logement et les autres législations existantes. En effet, le fait de ne pas considérer le refus de l'aménagement raisonnable comme une forme de discrimination à part entière n'existe qu'à Bruxelles, et uniquement en matière de logement.

Enfin, nous travaillons activement à l'établissement, par la Région, d'un cadastre des logements privés adaptables et adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cependant, la connaissance actuelle du patrimoine privé ainsi que les dispositions du règlement général sur la protection des données (RGPD) relatives à la protection de la vie privée rendent cette mission extrêmement complexe. Je ne pense pas que nous pourrions résoudre cette question au cours de cette législature.

²¹⁹⁵ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Vous avez rappelé deux exigences - 5 % de logements adaptés et 100 % de logements accessibles pour les nouvelles constructions ou les rénovations lourdes - et je m'en réjouis. Je me félicite également des éléments du contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) que vous avez évoqués, de même que des taux

Een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode in verband met de gelijke behandeling van vrouwen en mannen is op 29 april in eerste lezing goedgekeurd. Daarin gaat er bijzondere aandacht naar discriminatie op basis van een handicap.

Volgens Unia vormt een handicap immers de derde grond voor discriminatie in Brussel, na inkomen en sociale achtergrond. We moeten het afwijzen van redelijke aanpassingen dan ook zien als een vorm van discriminatie op zich en niet als indirecte discriminatie, zoals dat in de huidige wetgeving het geval is. Het recht om als huurder redelijke aanpassingen te vragen is op die manier veel duidelijker. Bovendien sluit de in die zin gewijzigde Brusselse Huisvestingscode beter aan op de wetgeving in de rest van België.

We werken momenteel aan een kadaster van aanpasbare en aangepaste privéwoningen. Onze gebrekkige kennis van het privévastgoed en de Algemene Verordening gegevensbescherming bemoeilijken die opdracht, waardoor we de kwestie allicht niet meer in deze regeerperiode zullen kunnen oplossen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Ik kan alleen maar toejuichen dat er meer aangepaste en toegankelijke woningen komen.*

Ik onthoud dat de regering voor de hervormde huurtoelage niet in een extra categorie voorziet voor personen met een

de logements adaptés beaucoup plus importants du Fonds du logement.

Je prends acte de la volonté du gouvernement de ne pas créer une catégorie spéciale dans l'allocation loyer réformée, sauf dans le cas de l'allocation de relogement pour les personnes porteuses d'un handicap. Je note également son refus d'augmenter, au-delà de l'indexation, le subside octroyé par la Région en faveur de tout logement pris en gestion par une agence immobilière sociale et faisant l'objet d'un partenariat avec une association agréée. Je le regrette car ce type d'action ne coûte pas grand-chose et permet de satisfaire cette demande.

²¹⁹⁷ S'agissant des chiffres et de votre affirmation selon laquelle le nombre de logements adaptés est suffisant, je pense que ce sont plutôt les informations sur ces logements qui font défaut. Cependant, je prends acte de votre volonté de procéder à un tel recensement sur le marché locatif privé, même si cela paraît compliqué.

Il faut examiner de plus près ces chiffres qui peuvent sembler paradoxaux. En effet, selon une enquête de la Vrije Universiteit Brussel sur la discrimination due au racisme et au handicap sur le marché locatif - qui nous a été présentée avec beaucoup de talent par Billie Martiniello -, l'on recenserait à Bruxelles 29 % de discriminations envers les personnes handicapées, mais il y aurait suffisamment de logements adaptés. Cependant, la discrimination peut s'exprimer sous d'autres formes que le manque de logements adaptés. Prenons, par exemple, un règlement d'ordre intérieur qui interdit les animaux de compagnie et donc, de facto, les personnes malvoyantes qui utilisent un chien guide. Avant d'être un animal de compagnie, ce chien est pourtant indispensable pour son maître.

Que ce soit pour le logement ou d'autres secteurs, j'espère que notre société évoluera vers l'inclusion de ces personnes porteuses de handicap. Il y va de notre dignité collective.

- *L'incident est clos.*

²²⁰¹ **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

²²⁰¹ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

²²⁰¹ **concernant "le processus de recrutement au sein de la société Comensia".**

²²⁰³ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le logement est un problème compliqué en Région bruxelloise. Je soutiens donc absolument votre créativité en la matière.

Aujourd'hui, il est question d'un problème connu : le processus de recrutement au sein de Comensia. Vous avez l'égalité des chances dans vos compétences et je ne sors pas de la question en disant que ce sujet a pour vous un double intérêt. À

handicap, behalve als het om een herhuisvestingstoelage gaat. Ik betreur dat de subsidie voor woningen die SVK's beheren in samenwerking met een erkende organisatie, niet wordt verhoogd.

U zegt dat er voldoende aangepaste woningen zijn, maar daarover is onvoldoende informatie beschikbaar. Het is goed dat u werk maakt van een overzicht.

We moeten de schijnbaar paradoxale cijfers nader bekijken. Volgens een onderzoek van de Vrije Universiteit Brussel is 29% van de Brusselse discriminatiegevallen tegen mensen met een handicap gericht. Toch zouden er voldoende aangepaste woningen zijn.

- 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 "het aanwervingsproces binnen de maatschappij Comensia".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).*- *Naar aanleiding van de audit van Le Logement molenbeekoïes stelde onze commissie meerdere aanbevelingen op. Helaas werd er geen gevolg aan gegeven.*

Mijn vraag van vandaag betreft een andere openbare vastgoedmaatschappij (OVM), Comensia, waar net zoals bij Le

compétences égales, les personnes issues de la diversité, par exemple afrodescendantes ou d'origine subsaharienne, occupent des fonctions au bas de l'échelle.

À l'occasion du rapport final sur les auditions relatives aux graves problèmes de gouvernance soulevés par l'audit et le rapport du délégué social du Logement molenbeekois, notre commission a émis plusieurs recommandations. Malheureusement, celles-ci ne semblent pas avoir eu d'impact ni bénéficié d'un suivi.

Ma question concerne aujourd'hui la gestion au sein de la société immobilière de service public (SISP) Comensia. Celle-ci est le fruit d'une négociation que j'ai par ailleurs condamnée dans d'autres questions et elle fera probablement l'objet d'un audit dans le cadre de la planification de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Comme au Logement molenbeekois, les problèmes de gestion relatifs au statut du personnel et aux avantages liés à leur fonction y sont graves et récurrents, au point d'affecter le bon fonctionnement de cette société publique.

2205 Je me permets de rappeler qu'à la suite de la sixième réforme de l'État, que nous avons tous applaudie, le gouvernement régional a commencé par encourager la fusion des SISP. Cette méthode a présenté des avantages et des inconvénients. Certaines fusions, et en particulier les premières, se sont faites en dépit du bon sens, privilégiant les affinités philosophiques, politiques et religieuses de leurs dirigeants ou leurs liens d'amitié.

J'aimerais savoir quels sont les titres académiques requis pour accéder à la direction d'une SISP ? Quelles sont les compétences exigées ?

2207 Rappelons qu'une SISP est plus qu'une petite ou moyenne entreprise. Certaines comptent jusqu'à 200 employés, sans parler des sous-traitants et des centaines de millions d'euros de travaux à réaliser, M. Casier. Si des aptitudes particulières sont bel et bien exigées, pouvez-vous nous les communiquer ?

Pouvez-vous nous éclairer sur la procédure utilisée pour désigner le directeur de cette SISP ? Vous allez certainement me répondre qu'il y a eu un "assessment".

Pouvez-vous nous éclairer sur les conditions et les circonstances d'évaluation de la direction au sein d'une SISP comme Comensia ? Quelles aptitudes un directeur doit-il démontrer pour gérer une équipe de 200 personnes ? Par qui cette évaluation est-elle réalisée ? Quels sont les éléments évalués ?

Si les recrutements dans cette SISP ont été réalisés sur la base d'un "assessment" - un mot parfois utilisé pour justifier du copinage -, pourriez-vous nous assurer, qu'ici comme ailleurs, il n'a pas été instauré pour légitimer un choix de candidats pressentis à l'avance pour leurs accointances politiques ?

2209 Afin de nous aider à mieux comprendre la crise de gestion qui affecte gravement le fonctionnement et les performances de la société Comensia, pourriez-vous nous transmettre son

Logement molenbeekois ernstige en herhaalde problemen op het vlak van personeelsbeheer en bezoldigingen te betreuren vallen.

De regering heeft de fusie van de OVM's aangemoedigd. Er werden evenwel niet altijd logische keuzes gemaakt. Vaak waren ze ingegeven door filosofische, politieke, religieuze of persoonlijke affiniteiten.

Welke diploma's en competenties zijn er vereist om directeur van een OVM te worden?

Welke selectieprocedure werd er voor de directeur van Comensia gevolgd?

Als de selectie via een assessment gebeurt, kunt u ons dan garanderen dat die niet is bedoeld om de keuze van de kandidaat met de juiste partijkleur te rechtvaardigen?

Hoe worden de OVM-directeurs geëvalueerd? Wie voert die evaluatie uit?

Kunt u ons het organogram van Comensia en de omschrijving van de directiefuncties bezorgen? Het is belangrijk om te weten of de financieel directeur verantwoordelijk is voor het volledige

organigramme, mais surtout les descriptions de fonctions de direction exercées au sein de cette société ? Nous pourrions ainsi savoir si le directeur financier est uniquement chargé d'approuver et de contrôler les comptes ou s'il est responsable de l'ensemble de la gestion financière de la société.

Certains fonctionnaires de notre Région se croient tout permis sur la base d'anciennes pratiques. Je regrette que le Code bruxellois du logement de 2014 n'ait pas permis d'éviter ce genre de copinage, voire de folie lorsque certaines personnes sont licenciées simplement parce qu'elles n'ont pas souri au directeur.

2211 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il n'y a pas de titres spécifiques ni d'aptitudes particulières requis pour accéder à la direction générale d'une SISF. Par contre, des règles minimales en matière de procédure de recrutement des fonctions dirigeantes au sein des SISF sont déterminées dans la circulaire du 29 mai 2019.

Pour le recrutement de directeurs généraux et directeurs gérants, la procédure suivante est requise :

- publier un appel à candidatures interne et externe ;
- laisser un délai raisonnable - de 30 jours en moyenne - pour introduire sa candidature ;
- organiser une évaluation permettant de vérifier les compétences et les capacités requises des candidats par rapport au poste à pourvoir ;
- organiser un jury de sélection indépendant, dont la composition est déterminée par la circulaire. Le jury doit recevoir la description de fonction, les candidatures et le résultat de l'évaluation. Il rend un avis motivé, compte tenu de l'adéquation entre le profil du candidat et la description de fonction, les titres et mérites que le candidat fait valoir, et le résultat de l'évaluation. Il appartient à l'organe compétent de la SISF de prendre la décision finale, qu'il doit motiver.

Cette circulaire s'applique également au recrutement des autres fonctions dirigeantes au sein des SISF, avec quelques modalités.

La circulaire du 24 janvier 2020 relative aux rémunérations de ces fonctions dirigeantes prévoit des dispositions en matière de détermination de l'ancienneté et de l'expérience. Dans la détermination du paquet de rémunération, l'organe compétent établira l'ancienneté conventionnelle, sur la base du nombre d'années d'expérience utile. Cette décision est motivée. Pour votre information, les années d'expérience utile sont les années qui peuvent être considérées comme ayant aidé la personne concernée à sa formation pour l'exercice de la fonction.

2213 Les SISF ont signé un quatrième avenant au contrat de gestion de niveau 2 avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour que les dispositions reprises dans la circulaire leur soient d'application. Le Code bruxellois

financiële beheer van de OVM of enkel voor de goedkeuring en controle van de rekeningen.

Ik betreur dat de Brusselse Huisvestingscode van 2014 de vriendjespolitiek geen halt heeft toegeroepen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Er zijn geen specifieke diploma's of bekwaamheden vereist voor de functie van algemeen directeur bij een OVM. De omzendbrief van 29 mei 2019 stelt evenwel de regels voor de selectie van de leidend ambtenaren van de OVM's vast.*

Voor de algemeen directeur moet er een interne en externe oproep tot kandidaatstelling worden gepubliceerd. De kandidaten moeten een redelijke termijn van gemiddeld dertig dagen krijgen om hun kandidatuur in te dienen. De competenties en bekwaamheden van de kandidaten met betrekking tot de functie moeten worden geëvalueerd en er moet een onafhankelijke selectiecommissie worden samengesteld, die een gemotiveerd advies uitbrengt. Daarna neemt het bevoegde orgaan van de OVM een gemotiveerde eindbeslissing.

Voor de andere leidinggevende functies geldt dezelfde procedure, op enkele kleine verschillen na.

Overeenkomstig de omzendbrief van 24 januari 2020 over de bezoldiging van de leidinggevende functies wordt de anciënniteit bepaald op basis van het aantal jaren nuttige ervaring. De OVM's hebben een vierde aanhangsel bij hun beheersovereenkomst ondertekend, waardoor de bepalingen van de omzendbrief op hen van toepassing zijn geworden.

De huidige directeur van Comensia werd in dienst genomen na een oproep tot kandidaten die op verschillende websites werd gepubliceerd. Er werd een evaluatie door een extern bedrijf

du logement prévoit en effet que les règles en matière de rémunération des fonctions dirigeantes soient reprises dans le contrat de gestion entre la SLRB et les SISP, ainsi que dans le règlement applicable aux SISP en cas de non-signature du contrat de gestion.

Le directeur actuel de Comensia a été recruté à la suite d'un appel à candidatures publié sur différents sites. Une évaluation a été organisée par une société externe ainsi qu'un jury, composé de représentants de Comensia et de représentants externes. Les candidats ont dû défendre un mémoire devant le jury portant sur les points suivants :

- leur vision du logement social et plus particulièrement pour Comensia ;
- leurs priorités et leurs propres apports au niveau de la direction ;
- et le développement de l'évolution sur dix ans du logement social bruxellois et plus spécifiquement de Comensia, coopérative de locataires.

Le conseil d'administration de Comensia a décidé de l'engagement de son directeur général en date du 14 juin 2017. Il a été décidé que son entrée en fonction en cette qualité n'interviendrait toutefois qu'au moment du départ à la retraite de son prédécesseur, au plus tard le 1er octobre 2020. En attendant, il a été désigné successivement comme directeur général premier adjoint et directeur général adjoint.

En ce qui concerne les évaluations réglées par la circulaire 696 précitée, il est prévu que ce soient les conseils d'administration des SISP qui fixent le régime de rémunération des directeurs généraux. Ce dernier est soumis pour approbation préalable à la SLRB. Le paquet de rémunération tient compte de la réalisation des objectifs.

L'accès à une augmentation est conditionné par l'obtention d'une mention positive soit dans le cadre de l'évaluation bisannuelle, soit dans celui d'une évaluation ad hoc, qui peut avoir lieu à tout moment. Ces mêmes dispositions sont également reprises pour les autres fonctions dirigeantes visées par la circulaire.

C'est l'organe compétent de la SISP en vertu des statuts qui définit le contenu des objectifs à atteindre et les règles à respecter en matière d'évaluation.

²²¹⁵ Des dispositions peuvent également se retrouver dans les règlements de travail. C'est toujours l'organe compétent au sein de la SISP qui procède aux évaluations des personnes visées par la circulaire. Avant son entrée en vigueur, il n'existait pas de règles spécifiques propres au secteur, en matière d'évaluation des fonctions dirigeantes.

Enfin, quant à l'éventualité de mettre en place une évaluation pour légitimer un choix de candidats pressentis à l'avance pour leurs accointances politiques, je vous renvoie à la circulaire 666 précitée, qui indique qu'une évaluation est obligatoire pour

georganiseerd en een selectiecommissie samengesteld met leden van Comensia en externe leden.

De raad van bestuur van Comensia keurde op 14 juni 2017 de indienstneming van de nieuwe directeur goed, maar besliste ook dat die pas als algemeen directeur zou aantreden na de pensionering van zijn voorganger, ten laatste op 1 oktober 2020. Ondertussen werd de persoon achtereenvolgens aangesteld als eerste adjunct-directeur-generaal en adjunct-directeur-generaal.

Overeenkomstig omzendbrief 696 bepalen de raden van bestuur van de OVM's de bezoldigingsregeling van de directeurs-generaal, die vooraf door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moet worden goedgekeurd. Het bezoldigingspakket houdt rekening met de uitvoering van de doelstellingen. Een loonsverhoging is pas mogelijk na een positieve evaluatie. Dezelfde regels gelden voor de overige leidinggevende functies.

Het bevoegde orgaan van de OVM bepaalt de doelstellingen en evaluatieprocedure en evalueert de leidend ambtenaren op wie de omzendbrief betrekking heeft.

U zegt dat vriendjespolitiek de aanstelling van de directeur zou hebben gestuurd. Ik verwijs echter naar omzendbrief 666, die voor alle leidinggevende functies een verplichte evaluatie invoert. Bovendien moet een vertegenwoordiger van het bedrijf dat de evaluatie uitvoert, deel uitmaken van de selectiecommissie. De selectiecommissie werkt geheel onafhankelijk, bestaat voornamelijk uit externe leden en houdt rekening met de evaluatie. Ze brengt een gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur, die op zijn beurt een gemotiveerde

toutes les fonctions dirigeantes au sein des SISP. En outre, un représentant de la société ayant organisé l'évaluation doit impérativement faire partie du jury.

Le jury indépendant est composé majoritairement de représentants extérieurs à la SISP, pour le recrutement des directeurs généraux et des gérants. Comme je l'ai expliqué, le résultat de l'évaluation est un élément pris en considération par le jury pour motiver son avis, en plus d'autres éléments requis par la circulaire.

Ensuite, l'avis motivé du jury est remis au conseil d'administration, qui prend une décision motivée. Le délégué social assiste aux réunions des organes de gestion. Il est à noter qu'une évaluation externe était déjà organisée dans certaines SISP avant l'entrée en vigueur de la circulaire 666.

2217 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Mme la secrétaire d'État, je vous donnerais volontiers le bon Dieu sans confession. Permettez-moi toutefois de m'étonner que le directeur général de Comensia ait été engagé le 14 juin 2017 pour n'occuper ses fonctions qu'en 2020. Vos explications corroborent mon sentiment initial. Pourquoi procéder à une évaluation trois années à l'avance ? Il semblerait bien que M. le directeur général de Comensia ait été pressenti de longue date dans le cadre d'accords familiaux et politiques, ainsi que je le pense.

Entendez-moi bien : je ne souhaite pas faire votre procès mais seulement vous inviter à vous poser les bonnes questions lorsque vous aurez moins de travail. Aujourd'hui, Mme la secrétaire d'État, le travail politique a changé et cela vaut aussi pour les échelons. Il exige des compétences de plus en plus techniques qui sont bien nécessaires pour gérer les deniers publics. Et lorsque nous devrons régler la vraie facture de la crise sanitaire après avoir fait tourner la planche à billets pendant de nombreux mois, des aptitudes managériales publiques seront indispensables.

Je le répète, il n'est nullement question de faire votre procès mais seulement de vous inciter à la vigilance. Vous êtes plus jeune que moi, vous avez encore toute votre carrière politique devant vous et vous allez certainement devoir affronter de vieilles pratiques que l'on tente aujourd'hui de dissimuler. Je le dis et je le répéterai volontiers devant un juge : nous sommes ici en présence d'une évaluation de complaisance.

- *L'incident est clos.*

2221 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2221 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2221 **concernant "la procédure de socialisation du parc immobilier privé".**

beslissing neemt. Bovendien woont een sociaal afgevaardigde de vergaderingen van de raad van bestuur bij.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).*- *Dat de directeur-generaal van Comensia op 14 juni 2017 in dienst werd genomen om zijn functie pas in 2020 op te nemen, bevestigt mijn vermoeden dat de job voor hem werd voorbehouden via politieke akkoorden. Waarom anders drie jaar op voorhand een evaluatie uitvoeren?*

Het politieke werk is veranderd en vereist steeds meer technische vaardigheden. Ik raad u dus aan om waakzaam te blijven. U bent jong en zult nog vaker in uw politieke loopbaan worden geconfronteerd met oude praktijken die men tracht te verdoezelen. Ik blijf ervan overtuigd dat het hier om een nep evaluatieproces gaat.

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG 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 socialisatieprocedure voor privéwoningen".

2223 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- En séance du 28 janvier 2021, vous avez rassuré l'ensemble des commissaires et les nombreux gestionnaires d'agences immobilières sociales (AIS) à propos d'une déclaration qui avait jeté le trouble dans le secteur.

De nombreuses associations craignaient en effet un moratoire sur le développement ou la croissance des AIS. Depuis lors, vous nous avez suffisamment éclairés sur cette crainte injustifiée.

Récemment, plusieurs d'entre nous ont tiré la sonnette d'alarme face à l'intérêt croissant manifesté par les grands groupes immobiliers pour les AIS : le petit propriétaire, que nous appelons "bon père de famille", risque d'être préjudicié par cette forme de concurrence déloyale où les investisseurs professionnels disposent de plus d'atouts et de moyens pour mettre sur le marché des logements de meilleure qualité.

2225 Selon l'adage, seuls les imbéciles ne changent pas d'avis. Je crois en effet que c'est toujours le cas, notamment concernant votre plan d'urgence logement (PUL) - dont j'ai, personnellement, apprécié la méthodologie - et la création de votre "fast lane" pour les investisseurs privés. J'avais d'ailleurs plaisanté à ce sujet en vous disant que, bien que socialiste, vous aviez créé une "first class".

Certains membres de la majorité comme de l'opposition ont ainsi trouvé que vous aviez brisé dans votre plan une sorte de tabou, en impliquant davantage le secteur privé dans la production de logements. Rappelons que jadis, pour certains, le partenariat public-privé était considéré comme une relation incestueuse.

Dans le journal L'Écho du même jour, vous avez affirmé avec force que vous n'avez jamais été opposée à une implication des investisseurs privés dans les logements publics, surtout lorsqu'il s'agit de justifier l'appel à projets clé sur porte évoqué précédemment et qui serait valable jusqu'au mois d'avril 2021. Je rappelle, en passant, que le privé construit à peu près 4.000 logements par an.

2227 Certains partisans, directeurs, ingénieurs et cadres de SISP expriment aujourd'hui leur désaccord avec votre nouvelle approche. Sans vouloir faire de la délation, vous verrez que, parmi les sociétés immobilières de service public ou les AIS qui relèvent de votre compétence, certaines ne se sont pas empressées de suivre leur ministre dans cette politique dans laquelle je crois dur comme fer, qui consiste à mener des projets clé sur porte, d'autant qu'ils sont bien ficelés, grâce à l'expérience de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

À ce jour, combien d'AIS n'ont-elles pas manifesté le moindre intérêt, voire ont renoncé à des projets clé sur porte, pourtant bien ficelés par la SLRB ? Quelles raisons évoquent-elles pour décliner les projets clé sur porte proposés par la SLRB ?

Parce que nous parlons désormais de partenariat public-privé pour la production et la gestion du logement et que nous avons

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Onlangs luidden meerdere commissieleden de alarmbel over de groeiende interesse van vastgoedgroepen voor de sociale verhuurkantoren (SVK's). Ze dreigen oneerlijke concurrentie te vormen voor kleine verhuurders, aangezien ze over meer middelen beschikken om betere woningen op de markt te brengen.*

In uw Noodplan voor huisvesting hebt u een snelle procedure voor private investeerders gecreëerd. Daarmee betreft u de privésector bij de productie van openbare woningen. Spelers uit de private sector bouwen ongeveer vierduizend woningen per jaar.

Sommigen zijn het niet eens met uw nieuwe aanpak. Ook sommige openbare vastgoedmaatschappijen en SVK's volgen u niet in uw beleid.

Hoeveel SVK's toonden geen enkele interesse voor projecten met afgewerkte woningen, of wezen ze zelfs af? Om welke redenen deden ze dat?

Hoeveel van de 6.200 tot 7.000 door de SVK's beheerde woningen zijn eigendom van privé-investeerders?

vocation à socialiser aussi le parc privé, pouvez-vous nous dire combien de logements proviennent d'investisseurs privés, sur les 6.200 à 7.000 gérés par les AIS ?

2229 Vous avez un beau projet. Vous êtes membre du conseil communal de la Ville de Bruxelles, alors je vous en prie, ne socialisez pas les parcs de logements moyens des pouvoirs publics, tels que la régie foncière de la Ville de Bruxelles. Ces logements répondent aux besoins des quelques Bruxellois de la classe moyenne inférieure qui sont trop riches pour accéder à un logement social, mais trop pauvres pour acquérir un logement décent dans le secteur privé.

Sans ces logements, je pense que nous connaîtrions depuis longtemps un exode de cette classe moyenne inférieure. Notre ville serait alors devenue un grand CPAS où nous serions entassés entre pauvres.

2231 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Mon groupe et moi-même souhaitons apporter quelques nuances dans ce débat. Au vu de la situation actuelle en matière de logement dans notre Région, je pense que l'heure est venue de réfléchir à ce qui peut faire avancer tant le débat que la production de logements, et en particulier de logements abordables, en délaissant certaines postures quelque peu dogmatiques.

En effet, le fait de présenter systématiquement le marché privé comme l'ennemi des pouvoirs publics dans ce combat important par rapport au droit de se loger à un loyer raisonnable peut parfois s'avérer contreproductif. Le groupe PS ne se retrouve pas toujours dans cette conception des politiques du logement.

Afin de mener une politique efficace et cohérente, je pense qu'il est nécessaire d'intensifier les relations entre le marché privé et les instances publiques en vue de lutter efficacement contre les difficultés auxquelles les Bruxelloises et Bruxellois sont confrontés. Il faut dépasser cette perspective d'opposition entre celles et ceux qui détiennent les clés pour résoudre la crise du logement.

Dans ce contexte, tout en comprenant les critiques et les craintes de certains par rapport au secteur privé - je pense à des questions souvent soulevées par différents collègues et dont le PS tout comme la secrétaire d'État se sont préoccupés depuis toujours -, l'association entre les acteurs privés et publics en matière de logement doit être essentiellement encadrée et englobée dans un plan plus large qui doit être transversal, concret, réaliste à court terme et finançable.

2233 Il faut le reconnaître, le PUL répond à cette problématique, avec une approche multifacettes, ambitieuse et pragmatique. Il permet de tirer le meilleur de la relation entre public et privé dans la recherche de solutions concrètes à l'urgence actuelle du logement dans notre capitale, notamment par le biais de la mise en place d'une procédure accélérée de délivrance de permis d'urbanisme. Cette dernière permettra aux projets immobiliers impliquant 25 % de logements publics d'améliorer la relation entre les marchés public et privé, mais aussi de bénéficier des avantages qu'offrent

Van middelgrote openbare woningen mag u geen sociale woningen maken. Zij beantwoorden immers aan de behoefte van een aantal Brusselaars uit de lagere middenklasse die te veel verdienen voor een sociale woning, maar te weinig voor een woning op de privémarkt. Als zij niet langer in die woningen terecht kunnen, zullen ze Brussel verlaten.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *De behoefte aan woningen in het Brussels Gewest is zeer groot. U dient dan ook maatregelen te nemen die leiden tot een hogere productie van betaalbare woningen.*

De privémarkt wordt systematisch als de vijand van de overheid afgeschilderd als het over betaalbare huisvesting gaat en dat is soms contraproductief. Het wordt tijd dat de overheid een betere relatie met de privésector uitbouwt om de problemen in Brussel aan te pakken.

Hoewel ik de bezorgdheden begrijp, ben ik van mening dat u nu, via een realistisch en betaalbaar plan, de samenwerking tussen de overheid en de privésector op een wettelijke manier dient te regelen.

Uw Noodplan voor huisvesting biedt een antwoord op de woningnood. Dankzij de snelle procedure voor de toekenning van vergunningen kan de overheid samen met privépartners oplossingen uitwerken.

Om die samenwerking zo vruchtbaar mogelijk te maken, moet u niet alleen duidelijke krijtlijnen trekken, maar ook voor stimulansen voor de privésector zorgen. Tegelijkertijd moet u het evenwicht tussen de belangen van de privéspelers en het

ces partenariats face à certaines réalités que les agents publics ne peuvent toujours pas régler seuls, notamment la pénurie de logements abordables.

Pour récolter les fruits de cette collaboration entre secteurs public et privé, il est obligatoire de poser des balises claires, mais également de déployer des incitants suffisamment attractifs pour le privé. Ceci ne doit évidemment pas se faire au détriment des intérêts que nous défendons tous. Certes, le juste équilibre est toujours difficile à trouver, nous en avons conscience, mais notre groupe estime sincèrement que le travail de la secrétaire d'État, notamment par le biais du PUL, va indéniablement dans le bon sens.

2235 Je reviens sur un dernier point concernant les AIS. Mme Ben Hamou a pleinement conscience des risques que ces groupes peuvent faire peser sur les logements bruxellois, et le gouvernement prend ce dossier en main. Je relève toutefois des contradictions dans les propos de mon collègue Bertin Mampaka Mankamba. En effet, il tire la sonnette d'alarme au sujet de l'intérêt croissant des grands groupes immobiliers concernant les AIS, tout en souhaitant étendre la fast lane aux promoteurs immobiliers.

2237 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant toute chose, il me semble nécessaire de dissiper un malentendu. En effet, il convient de ne pas confondre la mobilisation du secteur privé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dans le cadre de la production de logements sociaux, d'une part, et l'attrait croissant des promoteurs et investisseurs pour le secteur des agences immobilières sociales (AIS), d'autre part.

Les projets clé sur porte pilotés par la SLRB sont destinés aux sociétés immobilières de service public (SISP). Les AIS n'ont accès ni à ces logements, ni aux financements devant servir à leur acquisition. Elles ont pour mission première de prendre en gestion et de socialiser des biens détenus par des tiers. Il est donc parfaitement normal que les AIS n'aient manifesté aucun intérêt pour les projets clé sur porte, puisqu'elles n'en sont pas les destinataires.

S'il est exact que de nombreux promoteurs et investisseurs se tournent vers les AIS, ces projets connaissent une dynamique très différente : dans le secteur du logement social, la mobilisation du secteur privé vise, par l'acquisition, à augmenter le patrimoine public de logements, alors que dans le secteur des AIS, de nombreux investisseurs sont motivés par une logique de rendement qui laisse craindre un manque de pérennité de ces logements. C'est pourquoi nous travaillons sur un meilleur accompagnement des projets, ainsi que sur une révision à la hausse des conditions de mise en gestion des logements de ce type.

La socialisation des logements communaux donne lieu, elle aussi, à malentendu. Comme j'ai eu l'occasion de l'expliquer à de nombreuses reprises devant cette commission, le mécanisme

algemene belang bewaren. De PS is er in elk geval van overtuigd dat u met dit plan op de goede weg zit.

Bovendien beseft u dat de verhuur van woningen van vastgoedgroepen via sociale verhuurkantoren een risico inhoudt.

Mijnheer Mampaka Mankamba, u spreekt uzelf tegen wanneer u dat wilt verhinderen en tegelijkertijd vraagt om vastgoedontwikkelaars ook via de snelle procedure vergunningen te verlenen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *We moeten verwarring vermijden tussen de deelname van de privésector aan de productie van sociale woningen en de toenemende interesse bij investeerders voor sociale verhuurkantoren (SVK's).*

De afgewerkte woningen in de door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gestuurde projecten, zijn bestemd voor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Zo wil ik het aanbod aan sociale woningen uitbreiden.

De SVK's hebben daar niets mee te maken. Zij beheren woningen van derden. Investeerders zijn daarin geïnteresseerd omdat ze het rendement van hun woningen willen verhogen. Er valt echter voor te vrezen dat die woningen niet blijvend aan een betaalbare prijs zullen worden verhuurd. Daarom maak ik voor die woningen werk van een betere begeleiding en striktere beheersvoorwaarden.

Ook de inschakeling van gemeentelijke woningen als sociale woning, leidt tot verwarring. Het is de bedoeling dat bescheiden woningen als sociale woning aan huurders van de BGHM worden aangeboden.

que nous proposons vise à socialiser les logements communaux modérés pour les locataires par ailleurs inscrits à la SLRB.

2239 Je vous rappelle que, pour les logements communaux modérés, les critères de revenus sont équivalents non pas à ceux d'un logement modéré ou moyen de la SLRB, mais à ceux d'un logement social de la SLRB. Les communes ne s'y trompent d'ailleurs pas, puisque bon nombre d'entre elles appellent leurs logements modérés des "logements à caractère social" ou "assimilés au logement social". Il vous suffit de consulter les règlements communaux d'attribution pour le constater.

Bien que j'aie eu l'occasion d'expliquer le mécanisme de socialisation à plusieurs reprises devant cette commission, votre question laisse sous-entendre que mes explications n'étaient pas assez claires. Je vais donc partir d'un cas concret.

(Sourires)

Prenons l'exemple de M. B. Il est en ordre utile pour l'attribution d'un logement communal modéré de deux chambres, loué au prix de 490 euros. Avant de signer son bail, la commune envoie son numéro de registre national à la SLRB. Celle-ci vérifie alors si M. B est inscrit sur la liste d'attente et s'il répond aux conditions pour obtenir un logement social. Si c'est le cas, la SLRB calcule le loyer qu'aurait payé M. B s'il avait obtenu un logement social dans une SISP.

Partons du postulat que ce loyer aurait été de 316 euros. La SLRB transmet alors à la commune le montant de ce loyer social. La commune inscrit donc dans le bail que M. B doit payer un loyer social de 316 euros au lieu de 490 euros. La différence de 174 euros est quant à elle versée à la commune par la Région. M. B ayant obtenu un logement public aux conditions du logement social, il est retiré de la liste d'attente de la SLRB.

2241 J'espère que ce cas concret vous permet d'y voir plus clair. Il ne s'agit en aucun cas de ne plus permettre à la classe moyenne de louer un bien.

Nous nous sommes juste rendu compte qu'au sein des logements communaux modérés de la régie foncière et des CPAS, certaines personnes étaient inscrites sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. Il s'agit donc de rendre une forme de justice sociale et d'établir un calcul sur la base des conditions du logement social, et non sur celles du logement communal.

2243 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Permettez-moi, en toute amitié, d'être en total désaccord avec vous sur certains points, et ce pour les raisons suivantes. Tout d'abord, nous avons créé une allocation loyer appliquée aux logements publics de la régie foncière et des CPAS. Le groupe Ecolo et vos prédécesseurs socialistes craignaient qu'une allocation loyer brute n'entraîne ce qu'ils qualifiaient alors d'effet d'aubaine. Nous avons donc opté pour une allocation loyer dans un secteur où il ne pouvait y avoir de spéculation, c'est-à-dire à la régie foncière.

Voor die woningen gelden dezelfde inkomenscriteria als voor een sociale woning bij de BGHM.

Ik legde eerder uit hoe dat mechanisme werkt, maar blijkbaar heeft niet iedereen het begrepen. Ik geef een voorbeeld.

(Glimlachjes)

De heer B. komt in aanmerking om van de gemeente een bescheiden woning met twee kamers te huren voor 490 euro. Als hij bij de BGHM op de wachtlijst staat voor een sociale woning en aan de voorwaarden voldoet, berekent de BGHM de huur die hij aan een OVM zou betalen, bijvoorbeeld 316 euro. De BGHM deelt dat bedrag mee aan de gemeente, die de woning voor 316 euro aan de heer B verhuurt. De overige 174 euro betaalt het gewest aan de gemeente. Omdat de heer B. een openbare woning kan huren volgens de voorwaarden voor een sociale woning, schrapt de BGHM hem van de wachtlijst.

Het is niet de bedoeling dat de middenklasse geen woning meer kan huren. Ik streef echter naar sociale rechtvaardigheid en wil een huurprijs berekenen op basis van de voorwaarden voor een sociale woning in plaats van die voor een woning van de gemeente.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Ik ben het over bepaalde punten niet met u eens. Om te beginnen is er een huurtoelage voor de openbare woningen van de grondregie en de OCMW's. Daarnaast zijn de voorwaarden om toegang te krijgen tot een woning van de grondregie uitgebreid.*

Ik vrees dat uw beleid geen woningen zal opleveren voor de personen die daarop wachten. U richt gewoon een zeventiende openbare vastgoedmaatschappij op, ten nadele van

Lorsque je suis arrivé, même si je ne suis socialiste, vos amis m'ont poussé dans le dos et j'ai élargi les conditions d'admissibilité à la régie foncière de la Ville de Bruxelles afin que puisse en bénéficier le plus grand nombre.

Mme la secrétaire d'État, sans vouloir engager un débat, j'ai le sentiment que cette politique, que vous avez définie en toute bonne foi, n'aura pas l'effet escompté de créer de nouveaux logements pour des personnes en attente. Au contraire, cela créera la dix-septième société immobilière de service public en Région bruxelloise. Cette action se fera sur le compte des logements moyens qui ont pour vocation de réguler le marché privé et qui ont permis jusqu'alors que les prix pratiqués à Bruxelles n'atteignent pas ceux de Paris ou de Londres.

2245 Je vous comprends parfaitement, mais j'aurais plutôt tendance à socialiser davantage les parcs privés et non les parcs publics, dont les listes d'attente sont très longues. Je suis donc en désaccord avec vous et je pense que vous n'allez pas créer de nouveaux logements de cette façon. Votre méthode aura pour seul effet d'augmenter le prix des locations, ce que nous avons déjà voté pour les logements de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'éviter que l'argent aille dans les poches de propriétaires véreux.

2247 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- M. Mampaka Mankamba comprendra que nous ne partageons pas sa vision et son interprétation. Je remercie d'ailleurs Mme la secrétaire d'État d'avoir réexpliqué de manière pédagogique sa politique, même si je suis convaincue que M. Mampaka Mankamba reviendra encore sur le sujet.

La politique menée vise à conjuguer toutes ces propositions afin de garantir un accès au logement à des prix modérés, et la socialisation en fait partie. Pour mon groupe, l'essentiel est de prévoir différents moyens qui permettent à davantage de personnes d'accéder à un logement à la fois digne et accessible.

- *L'incident est clos.*

2251 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2251 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2251 **concernant "la problématique de parkings inoccupés dans les SISF de la Région de Bruxelles-Capitale".**

2253 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- La crise du Covid-19 a fait tourner la planche à billets en Europe : on ne cesse de distribuer de l'argent à des entrepreneurs en faillite. J'espère que ce ne sont pas les habitants et les plus mal logés qui devront, à un moment donné, payer la note.

Le plan régional du logement et l'alliance habitat ont échoué. La Région de Bruxelles-Capitale s'efforce de trouver les moyens

de middelgrote woningen die ervoor moeten zorgen dat de prijzen voor woningen in Brussel niet te hoog oplopen.

U moet streven naar meer privéwoningen met de huurvoorwaarden van sociale woningen.

Het enige wat u nu zult bereiken, is dat de huurprijzen zullen stijgen.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Mijnheer Mampaka Mankamba, ik deel uw mening niet. Staatssecretaris Ben Hamou wil de Brusselaars een betaalbare woning kunnen garanderen. Van bestaande woningen sociale woningen maken, kan daarbij helpen.*

- 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 "het probleem van de onbezette parkeerplaatsen in de OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen zijn op een mislukking uitgedraaid. Het Brussels Gewest is op zoek naar middelen om de bouw van openbare woningen voort te zetten, terwijl de financiële toestand door de coronacrisis en de ontgoochelende verdeling van de Europese middelen weinig hoop biedt.*

de poursuivre, à un rythme soutenu, le plan de construction de logements publics. Avec la crise du Covid-19 et la répartition décevante des moyens européens, les finances de la Région bruxelloise ne sont pas au beau fixe. La situation sera difficile non seulement pour les personnes directement touchées, comme les indépendants, mais aussi pour le gouvernement, qui doit trouver les moyens d'octroyer quelques compensations aux entrepreneurs lésés et d'assurer le bon fonctionnement de ses institutions.

Les finances de nos sociétés immobilières de service public (SISP) risquent, elles aussi, d'en souffrir, de manière directe ou indirecte. L'allocation de logement représente un budget de 54 millions d'euros, qui deviendra impayable s'il n'est pas répercuté sur les loyers. Il est opportun d'exploiter toutes les possibilités de valorisation du patrimoine appartenant à nos SISP ou géré par elles, notamment les parkings attenants ou pas aux logements sociaux.

2255 Sachant que les locataires sociaux constituent un public précarisé qui utilise le plus souvent les transports en commun, en particulier depuis que la zone de basses émissions a interdit la circulation de voitures anciennes dans la capitale, pouvez-vous nous dire combien de parkings gérés par nos SISP dans les dix-neuf communes sont occupés ? Combien rapportent-ils ?

Les tarifs sont-ils identiques pour toutes les SISP ? Des SISP louent-elles leurs emplacements à des prix dérisoires, qui entraînent plus de charges que de recettes ? N'y a-t-il pas de locataires lésés ?

2257 En ce moment, votre gouvernement prend des mesures en matière de mobilité et de stationnement. Avez-vous examiné l'opportunité de sous-traiter la gestion des parkings de nos SISP à des sociétés privées, plus aptes à les rentabiliser, afin de soulager les finances de certaines SISP ? Nous ne pouvons pas continuer à octroyer l'allocation régionale de solidarité comme nous le faisons aujourd'hui.

N'oublions pas que l'activité principale d'une SISP est de procurer un logement digne aux personnes qui en ont besoin, et non de s'éparpiller dans diverses missions, comme la gestion de parkings, pour lesquelles elle n'a ni la maîtrise ni les compétences.

2259 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour chaque société immobilière de service public (SISP), je transmettrai au secrétariat de la commission un tableau reprenant le nombre d'emplacements de stationnement ou boxes ainsi que le nombre d'emplacements inoccupés. J'en transmettrai également un autre qui reprend les recettes de ces parkings pour les SISP, ainsi qu'un troisième reprenant les prix des emplacements de stationnement par SISP.

Comme je l'ai mentionné à de nombreuses reprises, les SISP ne sont tenues que par leur contrat de gestion. Au-delà et en deçà de ce contrat, elles agissent en tant que structures autonomes.

De financiën van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) dreigen te delen in de klappen. De huisvestingstoelage kost 54 miljoen euro en wordt onbetaalbaar als ze niet in de huurprijzen wordt verrekend. Het komt erop aan om alle eigendommen van OVM's, zeker parkeerplaatsen, te gelde te maken.

Sociale huurders vormen een kwetsbare doelgroep die veelal het openbaar vervoer gebruikt, zeker sinds oude voertuigen uit de lage-emissiezone worden geweerd. Hoeveel van de parkeerplaatsen onder het beheer van een OVM zijn er in gebruik? Hoeveel brengen ze op?

Zijn de tarieven bij alle OVM's hetzelfde? Zijn er OVM's die parkeerplaatsen voor een schijnje verhuren, waardoor ze er eigenlijk verlies mee maken?

Hebt u onderzocht of we het beheer van OVM-parkeerplaatsen aan privébedrijven kunnen toevertrouwen? Zo kunnen ze nog wat geld opbrengen. De hoofdactiviteit van een OVM is immers mensen een waardig dak boven het hoofd te bieden.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal het commissiesecretariaat een tabel bezorgen met het aantal ongebruikte parkeerplaatsen en -boxen, de inkomsten uit de verhuur van parkeerplaatsen en de tarieven van alle OVM's.*

De OVM's moeten alleen hun beheerscontract naleven. Voor het overige werken ze autonoom.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij houdt juridisch en budgettair toezicht op de OVM's. Een aantal OVM's heeft niet alle gevraagde informatie over parkeerplaatsen aan ons bezorgd. Ze zijn daar ook niet toe verplicht.

Par ailleurs, la tutelle qu'exerce sur elles la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est, quant à elle, de nature juridique et budgétaire. Certaines SISP n'ont dès lors pas fourni toutes les informations demandées dans les trois tableaux précités et ne sont d'ailleurs pas obligées de le faire.

La possibilité de sous-traiter la gestion des parkings des SISP à des sociétés privées qui seraient - selon vous - plus aptes à les rentabiliser n'a jamais été soulevée. En effet, déléguer cette gestion pourrait priver les SISP d'une part du revenu. Or, la gestion des parkings ne semble pas poser de problème.

2265 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- J'espère que vous réfléchirez à l'idée de confier un jour tous ces parkings à parking.brussels, pour que nous puissions gagner de l'argent et ainsi mieux loger les gens.

- *L'incident est clos.*

2269 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2269 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2269 **concernant "l'avenant numéro 14 sur l'accord de coopération de Beliris avec la Région bruxelloise en matière de logements".**

2271 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- C'est avec satisfaction et soulagement que j'ai lu, dans le journal L'Écho de ce 23 mars, les déclarations de Mme Lalieux, désormais ministre chargée de l'accord de coopération Beliris au niveau fédéral. Celle-ci annonçait avec satisfaction que le logement redevenait une priorité de Beliris. Pour rappel, l'accord de coopération vise à aider la Région bruxelloise à disposer de fonds lui permettant de jouer son rôle de capitale internationale.

Plusieurs acteurs politiques de notre Région ont déploré publiquement et à plusieurs reprises que, durant des années, la Région bruxelloise n'ait pas été capable d'utiliser efficacement les fonds mis à sa disposition par Beliris pour faire assumer à Bruxelles son rang de capitale et de siège de nombreuses institutions internationales.

Outre le fait que les projets retenus sont controversés et mal évalués - une étude de faisabilité d'un stade a conclu à un investissement de 20 millions d'euros alors que le coût réel était de 200.000 euros -, il est souvent reproché aux gestionnaires de ce fonds une lenteur dans l'exécution des travaux et une qualité souvent décriée par les autorités locales.

Dans la déclaration de politique générale ainsi que dans le plan d'urgence logement, vous évoquez la nécessité de poursuivre et d'achever le plan régional du logement et le plan alliance habitat.

De mogelijkheid om het beheer van parkeerplaatsen uit te besteden, is nog nooit ter sprake gekomen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Ik hoop dat u overweegt om het beheer van parkeerplaatsen uit te besteden aan parking.brussels, zodat ze geld opbrengen dat we in sociale huisvesting kunnen investeren.*

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het aanhangsel nr. 14 bij het samenwerkingsakkoord tussen Beliris en het Brussels Gewest inzake huisvesting".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *In L'Écho van 23 maart zei mevrouw Lalieux tot mijn grote opluchting dat huisvesting voortaan een prioriteit wordt voor Beliris.*

Meerder Brusselse politici uitten herhaaldelijk hun frustratie over het feit dat het Brussels Gewest jarenlang de Belirismiddelen niet efficiënt kon inzetten. Naast de controverse over de geselecteerde projecten werd het Belirismanagement traagheid bij de uitvoering van werken aangewreven en klaagden gemeentebesturen vaak over de ondermaatse kwaliteit.

In de algemene beleidsverklaring en het Noodplan voor huisvesting staat dat het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen moeten worden afgewerkt. Hoeveel geld gaat er onder het Belirisakkoord naar beide plannen?

Pourriez-vous nous indiquer de manière précise les montants qui seront affectés à ces deux plans dans le cadre de l'accord Beliris ?

2273 Au vu de votre réponse, il apparaît clairement que cette manne de Beliris qui vous tombe soudainement entre les mains ne faisait pas partie de vos différentes projections pour accélérer la construction de logements publics en Région bruxelloise. Pourriez-vous nous dire avec précision comment cette somme, dont nous ne connaissons pas encore le montant exact, sera affectée à la construction de logements ? Quels territoires et quels types de logements seront-ils concernés ? Quelle sera la programmation ?

Enfin, ceux qui en ont fait l'expérience au niveau municipal savent que malgré la générosité du fonds Beliris, il y a un point essentiel dans cet accord de coopération : la maîtrise d'ouvrage. Pourriez-vous nous dire qui gardera la maîtrise d'ouvrage dans l'utilisation de ce fonds ?

Lorsqu'une administration aussi lourde que Beliris prend en charge la maîtrise d'ouvrage de projets financés par Bruxelles, la durée et la programmation des travaux sont en moyenne trois fois plus longues que lorsque c'est une municipalité qui est aux commandes. Avec cet argent mis à votre disposition par votre collègue Mme Lalieux, pourrez-vous garder la maîtrise d'ouvrage et ainsi réaliser ces travaux dans un délai rapide, conformément aux objectifs du plan climat ?

2275 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'aimerais préciser que cet argent nous a été accordé.

Je vous ai adressé une question écrite à la suite de la conférence de presse qu'a tenue Mme Lalieux le 23 mars dernier. Depuis, nous avons appris par la presse que 68 millions d'euros allaient être attribués à six projets de rénovation de logements sociaux. Je ne puis que m'en réjouir.

Avez-vous déjà connaissance du nombre approximatif de logements concernés par ces projets ? Quels types de travaux y seront-ils réalisés ? Comment ces six projets ont-ils été sélectionnés ?

2277 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La sélection des projets qui seront financés en vertu de l'avenant 14 de l'accord de coopération entre la Région bruxelloise et l'État fédéral, à savoir Beliris, n'a pas encore été formellement arrêtée par les gouvernements régional et fédéral. Toutefois, une réunion du comité de coopération rassemblant quatre ministres fédéraux et quatre ministres régionaux a eu lieu ce mercredi 26 mai afin de discuter de la proposition qui est sur la table.

Consécutivement à cette réunion, je peux vous communiquer une série d'éléments liés au projet de logements figurant dans l'avenant 14. J'ai pris la décision de consacrer à la politique du logement social l'enveloppe disponible pour le logement. L'argent disponible sera utilisé pour rénover le patrimoine des sites. L'avenant 14 ne contribuera pas directement à la réalisation des objectifs de l'alliance habitat et du plan régional du logement.

Het is duidelijk dat u niet op de Belirismiddelen had gerekend om de bouw van openbare woningen te versnellen. Hoe wordt het geld precies gebruikt? Wie wordt de bouwheer bij het gebruik van de middelen uit het fonds?

Wanneer een logge administratie als Beliris het bouwheerschap van projecten die Brussel financiert, op zich neemt, duren de werken gemiddeld driemaal zolang. Als u het bouwheerschap in eigen handen houdt, kunnen de werken veel sneller worden uitgevoerd. Bent u dat van plan?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik wil erop wijzen dat dat geld ons is toegekend.*

De 68 miljoen euro gaat naar zes projecten voor de renovatie van sociale woningen, iets wat ik alleen maar kan toejuichen. Weet u om ongeveer hoeveel woningen het gaat? Welke werken worden er uitgevoerd? Hoe zijn de zes projecten geselecteerd?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De gewestelijke en federale regering hebben nog niet formeel vastgelegd naar welke projecten het Belirisgeld gaat. Het voorstel is gisteren tijdens een vergadering van het samenwerkingscomité met vier federale en vier gewestelijke ministers besproken.*

Ik heb beslist om het geld voor huisvesting in de renovatie van sociale woningen te investeren. Het gaat dus niet direct naar de realisatie van doelstellingen van de Alliantie wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan. Doordat Beliristeams de renovatieprojecten voor hun rekening nemen, kunnen openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de middelen van de OVM's in te zetten om nieuwe sociale woningen te bouwen.

En effet, la prise en charge de projets de rénovation par les équipes de Beliris à travers une délégation de la maîtrise d'ouvrage a pour conséquence de libérer les équipes des sociétés immobilières de service public (SISP) de la gestion de ces projets et par là même de pouvoir orienter pleinement les ressources des SISP vers d'autres objectifs, notamment ceux de la construction de nouveaux logements sociaux.

Vous évoquez la lenteur de la mise en œuvre des projets de Beliris. Il faut reconnaître que Beliris est une machine qui gère des projets d'ampleur comportant leur lot d'impondérables. Mais malgré les retards inévitables dans ce type de projets, Beliris reste une machine efficace qui garantit des résultats en bout de course.

²²⁷⁹ Par ailleurs, les financements par Beliris couvrent 100 % des coûts des opérations, ce qui n'est évidemment pas négligeable.

Cela étant dit, la question de la maîtrise d'ouvrage doit encore faire l'objet de discussions entre les SISP, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et Beliris, projet par projet. Nous envisageons, à ce stade, que Beliris prenne à sa charge tous les projets dont les études doivent encore être lancées ou sont en cours, tandis que pour les projets dont le chantier est imminent, la maîtrise d'ouvrage pourrait rester aux mains de la SISP.

Pour ce qui est de la nature des projets, il s'agit de sept projets de rénovation, qui représentent plus de 34 millions d'euros répartis de la manière suivante :

- 273 logements, un équipement et des espaces ouverts au Peterbos pour les SISP Comensia et Le Foyer anderlechtois ;
- 151 logements aux Brigittines pour Le Logement bruxellois ;
- 108 logements dans les blocs gris pour Le Logis-Floréal ;
- 84 logements à Apollo 2 pour Le Foyer schaarbeekois ;
- 64 logements à Dubrucq pour Le Logement molenbeekois ;
- 131 logements à Querelle 2 et 3 pour Le Logement bruxellois ;
- 76 logements à Essegheem 4 pour Lojega.

Il s'agit donc au total de la rénovation de près de 900 logements, qui vient s'ajouter aux plans quadriennaux déjà en cours.

²²⁸¹ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- À Laeken, Beliris a refait la place Émile Bockstaël à quatre reprises, et les travaux ont duré dix ans. Je vous conseille d'ajouter une petite clause afin de confisquer la maîtrise d'ouvrage à Beliris : vous avez de bons ingénieurs à la SLRB et dans certaines SISP. Vous aurez ainsi le privilège de couper vous-même le ruban à la fin du chantier.

- *L'incident est clos.*

Beliris is een machine die gigantische projecten met onvoorspelbare aspecten beheert, wat onvermijdelijk tot vertragingen leidt, maar wat uiteindelijk wel resultaten oplevert.

Beliris financiert trouwens het volle pond van de operaties.

De OVM's, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en Beliris moeten het bouwheerschap nog bespreken. We gaan ervan uit dat Beliris de bouwheer wordt van alle projecten waarvoor de onderzoeken nog moeten starten of al lopen, terwijl de OVM bouwheer blijft van werken die weldra van start gaan.

Het gaat om zeven projecten voor een bedrag van meer dan 34 miljoen euro, waarmee zeven vastgoedmaatschappijen 887 woningen renoveren. Die komen nog bovenop de lopende vierjarenplannen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Beliris heeft het Émile Bockstaëlplein tot viermaal toe heraangelegd. Dat heeft tien jaar geduurd. Ik raad u aan om het bouwheerschap naar u toe te trekken, u hebt goede ingenieurs genoeg.*

- Het incident is gesloten.