



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 14 MAART 2024**

—

**ZITTING 2023-2024**

—

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

—

**Commission du Logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 14 MARS 2024**

—

**SESSION 2023-2024**

—

### **Afkortingen en letterwoorden**

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

### **Sigles et abréviations**

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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 00  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

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

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 00  
E-mail : [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Sadik Köksal	4
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de renovatie van onbewoonbare sociale woningen.	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Sadik Köksal (MR)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende het onderzoek van Federia naar de huurprijzen.	
Mondelinge vraag van mevrouw Laurence Willemse	19
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de steun voor Brusselse wooncoöperaties.	

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Sadik Köksal	4
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 procédures d'assainissement des logements sociaux insalubres.	
Discussion – Orateurs :	
M. Sadik Köksal (MR)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de Mme Joëlle Maison	14
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'enquête de Federia sur le niveau des loyers.	
Question orale de Mme Laurence Willemse	19
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 soutien aux coopératives d'habitation bruxelloises.	

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER SADIK KÖKSAL**  
1105 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**  
**Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting**  
**en Gelijke Kansen,**

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. SADIK KÖKSAL**  
**à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de**  
**Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des**  
**chances,**

1105 **betreffende de renovatie van onbewoonbare sociale**  
**woningen.**

**concernant les procédures d'assainissement des logements**  
**sociaux insalubres.**

1107 **De heer Sadik Köksal (MR) (in het Frans).- De strijd tegen**  
**onbewoonbaarheid is een fundamentele pijler van het beleid dat**  
**wonen binnen ieders bereik moet brengen. Volgens de Brusselse**  
**Huisvestingscode moeten verhuurders hun goed in bewoonbare**  
**staat houden. Doen ze dat niet, dan kan Brussel Huisvesting hen**  
**daartoe verplichten. Ze krijgen daarvoor een jaar de tijd.**

**M. Sadik Köksal (MR).-** La lutte contre l'insalubrité des  
logements constitue un pilier fondamental de notre engagement  
collectif en faveur de l'amélioration de l'accès au logement  
pour tous. Le Code bruxellois du logement établit un cadre  
de protection pour les locataires, imposant aux bailleurs privés  
l'obligation de maintenir leurs biens en état habitable. En cas de  
détection de défauts techniques lors d'une inspection, Bruxelles  
Logement peut exiger du bailleur qu'il procède aux réparations  
nécessaires dans un délai de douze mois.

*Hebben bewoners van sociale woningen hetzelfde recht op  
een snelle renovatie in geval van onbewoonbaarheid? Wat  
onderneemt de administratie om de termijn voor sociale  
woningen in overeenstemming te brengen met die in de  
privésector? Hoe verbetert u de controle en de naleving van de  
bewoonbaarheidsnormen in alle woningen?*

L'article 219 du code prévoit également que, si les conditions de  
salubrité ne sont pas remplies et que la non-conformité ne lui est  
pas imputable, Bruxelles Logement puisse exiger l'exécution des  
travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité.

Cependant, qu'en est-il des occupants de logements sociaux ?  
Jouissent-ils du même droit à des interventions rapides pour  
remédier à l'insalubrité de leur habitat ? Vous conviendrez  
qu'il est crucial que la réponse soit positive, car le droit à un  
logement décent doit être universel, indépendamment du secteur  
d'habitation. Il serait en effet difficile de comprendre que les  
délais d'intervention pour les réparations dans le logement social  
soient longs, mettant en jeu la santé et le bien-être des résidents.

Quelles initiatives votre administration prévoit-elle pour aligner  
les délais d'intervention dans le secteur du logement social  
sur ceux du secteur privé ? Quelles améliorations envisagez-  
vous pour renforcer le contrôle et l'application des normes de  
salubrité à tous les logements ? Il est urgent d'agir pour éradiquer  
toute discrimination dans la gestion des logements insalubres et  
garantir à chaque citoyen un cadre de vie sûr et digne.

Je suis impatient de découvrir les solutions que vous proposez  
dans le cadre de cette question essentielle.

1109 *Sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) laten*  
*soms vijf jaar lang na om noodzakelijke werken uit te voeren.*  
*Zelfs bevelen van de vrederechter leggen ze naast zich neer.*

Or, j'ai déjà été informé de situations où certaines sociétés  
immobilières de service public (SISP) ne réalisent pas les  
travaux d'aménagement nécessaires au respect des critères de  
conformité, et ce, sur une période de plusieurs années, parfois  
allant jusqu'à cinq ans. C'est indécent ! Même face à l'injonction  
d'un juge de paix, certaines SISP rechignent à remplir leur  
obligation d'assainissement des logements.

*Hoe verschillen de sancties voor privéverhuurders en*  
*overheidsinstellingen in de Brusselse Huisvestingscode? Wat*  
*kunnen u, uw administratie, de Brusselse Gewestelijke*  
*Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de huisvestingsinspectie*  
*ondernemen als een OVM haar verplichtingen niet nakomt?*

Quelles sont les différences de sanctions prévues par le Code  
bruxellois du logement entre les bailleurs privés et les bailleurs  
publics, face au non-respect de l'injonction qui leur est faite de

*Overweegt u maatregelen, zodat bewoners van sociale woningen hetzelfde woonbaarheidsrecht genieten als huurders op de privémarkt?*

*Hoe breidt u de samenwerking tussen de huisvestingsinstellingen uit, zodat ze adequaat ingrijpen als sociale woningen onbewoonbaar zijn?*

*Hoe verzekert u dat opgelegde saneringswerken tijdig en naar behoren gebeuren, zowel in de privésector als in de sociale huisvesting?*

*Overweegt u het heft in handen te nemen als OVM's ondanks alle rechterlijke bevelen niet thuis geven?*

réaliser des travaux d'assainissement dans un logement reconnu insalubre ?

Quelles démarches se présentent à vous, à votre administration, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), lorsqu'il est constaté qu'une SISP ne remplit pas ses devoirs en matière de travaux de remise aux normes de salubrité et de sécurité pour un logement dont l'insalubrité est constatée depuis plusieurs années ?

Envisagez-vous la mise en œuvre de mesures spécifiques pour veiller à ce que les occupants de logements sociaux bénéficient des mêmes droits à un logement conforme en matière de salubrité et de sécurité qu'un locataire sur le marché privé ?

Comment comptez-vous renforcer la collaboration et la communication entre les différentes entités responsables du logement, telles que la SLRB, la DIRL et les SISP, afin de garantir une réponse plus efficace et coordonnée aux problèmes d'insalubrité dans les logements sociaux ?

Quels mécanismes de suivi et d'évaluation envisagez-vous de mettre en place pour assurer que les travaux d'assainissement ordonnés soient réalisés dans les délais impartis, et avec la qualité requise, tant dans le secteur privé que dans le secteur social ?

Face à l'absence de réponse dans un délai adéquat de certaines SISP, malgré les injonctions, envisagez-vous de créer un programme régional spécifique destiné à accélérer les travaux de rénovation et d'assainissement, en particulier pour les cas les plus critiques et urgents ?

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Dans les logements sociaux, la durée des rénovations est particulièrement longue, en raison notamment de la nécessité de marchés publics et du regroupement des travaux. Cela a certainement une influence sur le taux élevé d'inoccupation de ces logements.*

*Quel taux de logements sociaux est actuellement vacant en raison de travaux de rénovation ? Que peut faire le gouvernement pour remédier à cette situation et accélérer les choses ? La possibilité de faire réaliser des travaux de rénovation par une équipe de Bruxelles Logement a-t-elle été examinée ?*

<sup>1111</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Köksal. Daarbij wil ik specifiek inzoomen op de leegstand in sociale woningen en het feit dat het zo lang duurt voordat die opnieuw in gebruik kunnen worden genomen, bijvoorbeeld in geval van een renovatie. Het is begrijpelijk dat het langer duurt dan in de privésector, omdat de openbare sector via openbare aanbestedingen moet werken en omdat de renovaties vaak gebundeld worden in grote gehelen. Dan volgt er een grote en bijgevolg logge en trage procedure. Het resultaat is echter dat we in Brussel kampen met een historische leegstand van sociale woningen die net onder de 10% ligt.

Hoeveel procent van de sociale woningen staat op dit moment leeg door renovatiewerken? Wat kan de Brusselse overheid doen om die situatie aan te pakken en de zaken te versnellen?

Bestaan er volgens u methoden die het mogelijk maken om sneller te kunnen ingrijpen? Is er bijvoorbeeld bij Brussel Huisvesting een dienst die zelf bepaalde herstellingen kan uitvoeren? In mobiliteitsadministraties is het een courante praktijk dat ze zelf bepaalde werken uitvoeren. Zo hoeven ze niet telkens een aanbesteding uit te schrijven.

Hebt u misschien weet van zulke methoden in het buitenland? Veel vastgoedmaatschappijen werken in elk geval met een eigen

onderhoudsploeg. Kortom, werd de mogelijkheid onderzocht om renovatiewerken te laten uitvoeren door een vaste ploeg van Brussel Huisvesting?

1113 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik sluit me aan bij de al eerder gestelde vragen.

Beschikt u over een overzicht van de kwaliteit van de sociale woningen? In welke toestand bevinden ze zich en hoeveel zijn er onbewoonbaar verklaard?

Hebt u een idee van de omvang van het probleem? In de pers gaat het over bepaalde projecten of woningen, maar kunt u een overzicht van het geheel bieden? Mocht een dergelijk overzicht nog niet bestaan, dan lijkt het mij belangrijk dat u er een opmaakt. Voorts moet u de staat van de sociale woningen onafgebroken in de gaten houden en de woningen laten onderhouden om te voorkomen dat het ongezond wordt om ze te bewonen.

De heer Verstraete merkt terecht op dat dergelijk onderhoud belangrijk is en dat daar een speciale ploeg voor moet worden samengesteld. Het lijkt erop dat er vandaag geen grondig onderhoud plaatsvindt. U zult waarschijnlijk zeggen dat elke openbare vastgoedmaatschappij daar zelf voor instaat, maar in welke mate bestaat er een gecoördineerd gewestbeleid voor?

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat u, als u geen fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen overweegt, op zijn minst nadenkt over mogelijke schaalvoordelen, bijvoorbeeld door sociale woningen te onderhouden, te repareren of te renoveren om te voorkomen dat ze in slechte staat raken of leeg komen te staan. Ook dat laatste is helaas een realiteit bij sociale woningen.

1115 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Uitgebreid Bureau heeft de eerste vraag van de heer Köksal geschrapt. Volgens de Brusselse Huisvestingscode kennen openbare vastgoedmaatschappijen geen onbewoonbare woningen toe.*

*Een kandidaat-huurder kan trouwens een woning weigeren zonder zijn rechten te verliezen als er grote stabiliteits- en vochtproblemen zijn of als er gevaren dreigen, als de elektriciteits- of gasinstallatie duidelijk gevaarlijk is, als de vuilwaterafvoer niet op de riolering is aangesloten, als het toilet geen spoelinrichting heeft, als er geen badkamer of veilige verwarming is, als de woning niet de vereiste oppervlakte heeft, of als de oppervlakte van een slaapkamer voor twee kinderen minder dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt.*

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Disposez-vous d'un aperçu de la qualité des logements sociaux ? Dans quel état se trouvent-ils et combien ont été déclarés inhabitables ?*

*Avez-vous une idée de l'ampleur du problème ? Il est important que vous disposiez d'une vue d'ensemble de l'état des logements sociaux et que vous les fassiez entretenir pour éviter qu'ils ne deviennent insalubres.*

*M. Verstraete souligne à juste titre qu'une équipe spéciale devrait être constituée à cet effet. Dans quelle mesure existe-t-il une politique régionale coordonnée en la matière ? Si vous n'envisagez pas une fusion des sociétés immobilières de service public, pensez aux économies d'échelle que permettrait une mise en commun de l'entretien.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La première question de M. Köksal a été supprimée par le Bureau élargi.

Je vais donc répondre à sa seconde question relative aux démarches entreprises vis-à-vis d'une société immobilière de service public (SISP) en matière de salubrité et de sécurité. Il faut tout d'abord relever qu'en application du Code bruxellois du logement, les SISP n'attribuent pas des logements insalubres et qu'elles agissent pour prévenir ces situations.

Le candidat locataire peut d'ailleurs refuser un logement sans que sa candidature soit radiée, s'il se trouve dans une des situations reprises à l'article 39 de l'arrêté du 26 septembre 1996. Je cite notamment :

- un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes ; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables ; ou dont les baies d'étage sont munies d'un système ouvrant dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou ; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des

portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm ; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1,95 m ;

- un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques ;

- un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement ;

- un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble ;

- un logement qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche ;

- un logement qui ne comprend pas, pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité ;

- un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

- un logement dont la superficie de la chambre prévue pour deux enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1er alinéa, 3°, du présent arrêté est inférieure à 6 m<sup>2</sup>.

Vous constaterez donc que les SISP sont fortement encadrées pour ce qui est de la qualité des biens loués.

Néanmoins, malgré l'attention portée au respect du Code bruxellois du logement par les SISP, des logements peuvent présenter des défauts. Dans ce cas, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) peut recevoir un recours d'un locataire débouté par une SISP dans le cadre d'une plainte traitée après avis du délégué social. Si la SLRB déclare le recours fondé, la SISP devra appliquer la décision et un suivi sera effectué par un délégué social de la SLRB.

D'autre part, comme vous le mentionniez, un processus légal de plainte est géré par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

Pour rappel, les logements mis en location par les SISP sont soumis aux mêmes exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement que les logements privés et les autres catégories de logements publics ou subsidiés. Les mêmes procédures s'appliquent, telles que décrites aux articles 4 à 14 du Code bruxellois du logement. Les logements sociaux peuvent ainsi faire l'objet de plaintes, de visites d'initiative, de demandes d'attestation de contrôle de conformité. À l'issue d'une visite, le

<sup>1117</sup> *Er gelden dus strenge regels voor woningen die OVM's verhuren. Dat neemt niet weg dat ze in de fout kunnen gaan. Als de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een ontvankelijke klacht ontvangt, kan het de OVM opleggen om verbeteringen aan te brengen. De Gewestelijke Huisvestingsinspectie handelt juridische klachten af.*

*OVM-woningen moeten aan dezelfde vereisten voldoen als privéwoningen. Er kunnen klachten worden ingediend, er kunnen bezoeken plaatsvinden en conformiteitsattesten worden opgevraagd. Na een bezoek kan een woning conform worden verklaard, kan er een verhuurverbod worden opgelegd of kan er een ingebrekestelling volgen. Ook een administratieve boete behoort tot de mogelijkheden. De eigenaar kan beroep aantekenen.*

*In 2022 heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie de dossiers doorgenomen over sociale woningen waarvoor een huurverbod geldt en waarvoor geen conformiteitsattest werd aangevraagd. Er is een lijst opgesteld met woningen waarvoor een huurverbod geldt en de betrokken OVM's zijn daarover aangesproken. Als een OVM in gebreke wordt gesteld, kan ze bij de inspecteur*

*terecht met technische vragen over wat er precies moet gebeuren.*

*De BGHM heeft geen informatie over hoe de huisvestingsinspectie omgaat met het verbod op de verhuur van onbewoonbare woningen. Volgens de Brussels Huisvestingscode moet de burgemeester daar toezicht op houden.*

logement peut être déclaré conforme, être interdit à la location ou faire l'objet d'une mise en demeure de mise en conformité. En fonction du nombre et de la nature des défauts constatés, une amende administrative peut aussi être infligée. Le propriétaire dispose d'un droit de recours.

Au cours de l'année 2022, la DIRL a procédé à une vérification des dossiers des logements sociaux interdits à la location qui n'avaient pas fait l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité. Une liste des interdictions à la location actives a été établie et les SISP concernées ont été contactées individuellement pour les en informer, pour s'enquérir de la situation de ces logements et pour les inviter, le cas échéant, à introduire ladite demande d'attestation de contrôle de conformité.

Il est à noter que, lorsqu'une mise en demeure ou une interdiction à la location est notifiée à une SISP, le courrier indique la possibilité de joindre l'inspecteur pour toute question technique, voire de demander un entretien pour mieux comprendre les travaux et les démarches demandés. Ce service est proposé à tous les bailleurs. Les SISP, qui disposent de gestionnaires techniques qualifiés, n'hésitent généralement pas à contacter les inspecteurs, ce qui permet, dans l'ensemble, un bon suivi des travaux ordonnés.

Vous noterez, par ailleurs, que la SLRB ne dispose pas d'informations spécifiques sur les suites données par la DIRL aux interdictions de locations pour insalubrité qui n'auraient pas été respectées. C'est en effet le bourgmestre qui, en vertu du Code bruxellois du logement, doit veiller au respect des interdictions de mise en location.

Concernant les mesures spécifiques mises en œuvre pour les locataires sociaux, comme je viens de le rappeler, il n'y a pas de différence de droit à un logement conforme entre les locataires de logements sociaux et privés. Le Code bruxellois du logement s'applique à tous et dans tous les cas.

Cela signifie également qu'il faut garantir ce droit en amont. Plus concrètement, il convient de mettre tous les moyens dans un patrimoine social de qualité, bâtiment par bâtiment, logement par logement, en garantissant un suivi des entretiens et en programmant les rénovations avant que les biens deviennent insalubres.

Sous cet aspect, le logement social entre dans une optique d'exemplarité publique et des stratégies sont mises en œuvre pour respecter ce principe. Dans un premier temps, le cadastre technique régional permet de connaître l'état du patrimoine. Ensuite, l'exploitation des données permet d'anticiper les besoins d'entretien et de rénovation des logements, tout en assurant une qualité et une mise en conformité avec de nouvelles normes.

<sup>1119</sup> *In het recht op een bewoonbare woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale huurders en huurders op de privémarkt. De Brusselse Huisvestingscode is altijd op iedereen van toepassing.*

*Dat betekent ook dat we voldoende moeten investeren in hoogstaande sociale woningen en in onderhoud en renovatie, zodat de woningen niet onbewoonbaar worden.*

*Sociale huisvesting wordt in die zin een exponent van de voorbeeldigheid van de overheid. Het gewestelijke technische kadaster brengt de staat van het huizenbestand in kaart. Met die gegevens kunnen we anticiperen op de nodige renovaties en wordt een strategisch investeringsplan uitgewerkt. Het eindresultaat van dat proces is het Strategisch Plan voor duurzame renovatie.*

*Voordat de BGHM het huis vrijgeeft voor verhuring, worden de veiligheid, de werking van de technische installaties en de staat gecontroleerd. Dat is geen specifieke maatregel, maar een duurzame strategie die bestaat uit anticiperen, plannen en ingrijpen.*



*U had een vraag over de uitbreiding van de samenwerking tussen de huisvestingsinstellingen, maar vooral die tussen de BGHM en de OVM's blijkt vruchten af te werpen.*

Sur la base de ces données, un plan stratégique d'investissement est établi et mis en œuvre par une sélection de projets axés sur la sécurité, les économies d'énergie et la salubrité.

Le plan stratégique de rénovation durable, qui intègre une vision à dix ans des rénovations, constitue un aboutissement de ce processus, comme déjà évoqué souvent dans cette commission.

Soulignons en outre le contrôle de la remise en état des logements avant relocation par la SLRB, effectué sur la base d'une grille de critères dont font partie la sécurité, le bon fonctionnement des installations techniques, et enfin l'état. Il ne s'agit donc pas d'une mesure spécifique, mais d'une stratégie continue d'anticipation, de planification et d'intervention sur une base objective et de suivi.

Concernant votre troisième question relative au renforcement de la collaboration entre entités responsables du logement, c'est surtout au niveau de la collaboration entre la SLRB et les SISP que les meilleures réponses sont apportées.

Cette collaboration effective, régulière et continue se fait par les leviers suivants :

- une communication efficace sur les problèmes portés à la connaissance de la SLRB et les demandes de financement du secteur du logement social ;

- les contacts réguliers de la SLRB avec les SISP, dans l'actualisation et le bon suivi des plans d'investissements en cours ;

- le suivi des dossiers de réfection tout au long de leur préparation et de leur mise en œuvre ;

- la révision des priorités et le dégagement de moyens financiers en urgence lorsque des situations urgentes et imprévues se présentent ;

- les visites de la SLRB quand des problèmes sont portés à sa connaissance, suivies de conseils d'intervention et de recherches de financement.

Néanmoins, ni les SISP ni la SLRB n'ont de connaissance absolue des éventuels logements qui ne seraient plus conformes. Il appartient au locataire - cela fait partie des droits comme des devoirs découlant de son contrat de bail - de signaler l'apparition de tout problème afin de permettre une décision éventuelle de relogement ou d'intervention urgente pour mettre fin à la situation d'insalubrité.

Pour favoriser et fluidifier les contacts avec les SISP, la SLRB a notamment intégré dans un outil à destination du secteur, locataires inclus, l'application Appinest, qui favorise la bonne communication. Cette application permet au locataire de demander des interventions techniques et de signaler des problèmes.

<sup>1121</sup> *Toch kunnen de OVM's noch de BGHM niet over de hele linie op de hoogte zijn van woningen die eventueel niet meer aan de normen beantwoorden. De huurder moet problemen signaleren zodat hij eventueel elders onderdak kan krijgen of een dringende interventie kan worden uitgevoerd.*

*Huurders kunnen gebruikmaken van de app Appinest om bij hun OVM technische interventies aan te vragen en problemen te signaleren.*

*De samenwerking tussen de Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de OVM's verloopt goed. De technische beheerders van*

*beide instellingen houden geregeld contact om huizen sneller bewoonbaar te maken.*

*Bij grootschalige renovaties komt heel wat kijken en daardoor gaat het niet allemaal even vlot. Dat heeft evenwel niets te maken met een gebrekkige samenwerking.*

*De inspecteurs van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie voeren systematisch controlebezoeken uit na het verstrijken van de deadline. De OVM's volgen de bevelen van de inspectie goed op.*

*Eind 2022 peilde de BGHM naar de interventies van de inspectie. Op 41.000 sociale woningen werden er 144 bezocht. Van de 47 woningen waarop een verhuurverbod van toepassing was, hebben er sindsdien 18 een conformiteitsattest gekregen en aan de andere wordt gewerkt.*

La collaboration entre la DIRL et les SISP est bonne. Dans le cadre de dossiers spécifiques, les gestionnaires techniques de la DIRL et des SISP sont régulièrement en contact pour accélérer la mise en conformité des logements. La DIRL a aussi déjà donné des informations à des travailleurs des SISP.

Les difficultés de mise en conformité de logements constatées proviennent surtout de la lenteur des démarches nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation d'envergure prévus par les plans quadriennaux d'investissement. Elles ne sont pas spécialement la conséquence d'un manque de collaboration ou de communication. Il faut également tenir compte du fait que, dans le traitement de ses dossiers, la DIRL doit faire preuve d'une stricte impartialité entre bailleurs et locataires. La collaboration et la communication entre la DIRL et les SISP doivent dès lors s'inscrire dans ce cadre et ne viser que la mise en conformité des logements.

Concernant votre question relative au suivi, sachez que des visites de contrôle sont réalisées systématiquement par les inspecteurs de la DIRL à l'issue du délai accordé au bailleur pour la réalisation des travaux. Les alertes informatiques permettent de s'assurer qu'aucun dossier n'est oublié. En outre, les injonctions de la DIRL sont suivies par les SISP et nous n'avons pas eu de retour négatif jusqu'à présent.

Fin 2022, la SLRB a interrogé le secteur sur les interventions de la DIRL et le suivi des éventuelles interdictions et injonctions. Il en résulte que, sur un patrimoine de 41.000 logements sociaux - je me permets de le rappeler pour mettre les chiffres en perspective -, il y a eu 144 visites de la DIRL, en majorité entre 2019 et 2022. Sur les 47 logements qui avaient reçu une interdiction de mise en location, 18 ont reçu depuis une attestation de conformité, les autres étant en cours de travaux, inscrits dans des programmes de rénovation ou encore en attente de la visite de contrôle de fin de travaux de la DIRL.

Quant à votre dernière question, si, à l'issue du délai prévu dans la mise en demeure enjoignant de mettre le logement en conformité, l'ensemble des travaux demandés ne sont pas réalisés, le logement est interdit à la location, comme le prévoit le Code bruxellois du logement.

À partir de ce moment, aucun délai n'est imposé au bailleur pour mettre le logement en conformité et pour obtenir l'attestation de contrôle de conformité qui permettra de lever l'interdiction à la location.

Enfin, concernant l'accélération des travaux de rénovation, le plan que vous mentionnez dans votre intervention existe déjà. Il s'agit du plan stratégique de rénovation durable, que j'ai mentionné il y a quelques instants. Je me permets de vous renvoyer à toutes les réponses que je donne régulièrement à ce sujet au sein de cette commission.

*(poursuivant en néerlandais)*

<sup>1123</sup> *Als aan het einde van de periode die in de ingebrekestelling is vermeld, niet alle gevraagde werken zijn uitgevoerd, mag de woning niet meer verhuurd worden. Vanaf dat ogenblik is er geen deadline meer voor de verhuurder om de woning in orde te brengen.*

*Voor het versnellen van de renovatiewerken werd het Strategisch Plan voor duurzame renovatie opgesteld, waarover ik al regelmatig uitleg heb gegeven in deze commissie.*

<sup>1125</sup> *(verder in het Nederlands)*

U vroeg voorts om cijfers over het aantal leegstaande woningen. Uit recente cijfers blijkt dat slechts 45 woningen daadwerkelijk leegstaan. De overige woningen die niet in gebruik zijn, worden gerenoveerd, of er loopt een vergunningsaanvraag voor een renovatie.

In alle gevallen is er een reden voor de leegstand. Bij die 45 leegstaande woningen is het bijvoorbeeld mogelijk dat het budget of de vergunning voor een renovatie nog niet beschikbaar is. Ondertussen mogen ze uit veiligheidsoverwegingen of om andere redenen niet worden bewoond.

Het aantal leegstaande woningen ligt dus al bij al niet zo hoog.

<sup>1127</sup> **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- *Mijn vraag gaat niet over woningen die op de huurmarkt komen, maar over woningen die al jaren bewoond worden. Veel huurders zijn bang om de staat van hun woning te melden uit angst om uitgezet te worden of een woning aangeboden te krijgen aan de andere kant van de stad.*

*Ik ken een geval waarin een huurder tot twee keer toe gerechtelijke stappen heeft moeten ondernemen, omdat de OVM de eerste veroordeling niet had uitgevoerd. Welke middelen hebt u als staatssecretaris om een OVM een bevel te geven of sancties op te leggen?*

<sup>1129</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik heb die kwesties al in mijn antwoord aangestipt. Bovendien kan ik niet ingaan op individuele gevallen.*

*Ik heb jarenlang gevochten voor extra financiering om 36.000 sociale woningen te renoveren. Die renovatie kost evenwel tijd. Vaak moet niet alleen de binnenkant, maar ook de buitenkant worden aangepakt, waardoor een renovatie zeven tot tien jaar kan duren.*

*Huurders van een onveilige woning kunnen echter altijd contact opnemen met de verantwoordelijke OVM om de nodige werken te laten uitvoeren.*

*U vermeldt een individueel geval van een persoon die naar de rechtbank is gestapt.*

*Enfin, seuls 45 logements sont effectivement vacants. Dans tous les cas, il y a une raison à l'inoccupation. Dans l'ensemble, le nombre de logements vacants n'est donc pas si élevé.*

**M. Sadik Köksal (MR)**.- *Ma question ne portait pas sur la mise en location d'un logement. Je parlais de personnes qui occupent déjà un logement depuis de nombreuses années, comme c'est le cas de beaucoup de locataires, et qui n'osent pas dénoncer l'état dans lequel se trouve leur logement, de peur de se faire mettre à la porte ou de se voir proposer un logement à l'autre bout de la ville, se retrouvant ainsi éloignés du quartier où leurs enfants vont à l'école.*

*Dans un cas précis que j'ai évoqué, une personne a dû intenter une action en justice à deux reprises, car la SISF n'avait pas exécuté la première condamnation. Pendant cinq ans, la SISF n'a pas réalisé les travaux ! Quand vous parlez d'exemplarité, je vous demande quels sont les moyens dont vous disposez, en tant que secrétaire d'État, pour adresser une injonction à une SISF ou pour prendre des sanctions. Une personne, qui a déjà peu de moyens, a néanmoins osé engager des procédures judiciaires qui lui ont coûté, en l'occurrence, 6.000 euros. La SISF a, elle aussi, probablement dû déboursier 6.000 euros pour se défendre. Or, l'argent public ne doit pas servir à rendre la vie difficile aux locataires, à saisir la justice, à faire traîner les procédures et à avoir les gens à l'usure ! Ici, la responsabilité d'une direction est engagée - c'est prouvé dans des procès-verbaux - et le président de la SISF, qui connaissait la situation, n'a rien fait pendant des années. Dans ce cas, que faut-il répondre aux citoyens ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- *Je pense avoir abordé ces questions dans ma réponse et n'entrerai pas dans le détail d'un dossier individuel. Il s'agit, au sein de cette commission, de dresser la situation générale dans les logements sociaux. Je me suis battue pendant des années pour obtenir des budgets supplémentaires pour pouvoir rénover 36.000 logements sociaux.*

*Toutefois, je suis beaucoup sur le terrain et je visite les logements personnellement. Je sais donc aussi que certains ne sont pas de qualité, tout comme il y en a qui, grâce aux rénovations, le sont.*

*Mais il faut l'admettre, cela prend du temps. La rénovation des logements sociaux n'est plus uniquement intérieure, mais comprend aussi l'enveloppe extérieure. Les travaux et les études prennent malheureusement du temps, et la rénovation peut dès lors parfois durer entre 7 et 10 ans !*

1129 **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- *Er zijn zeker nog andere gevallen waarin huurders geen juridische stappen durven te ondernemen uit angst om uitgezet te worden.*

1129 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Voor de 41.000 sociale woningen hebben we 144 inspectieverzoeken ontvangen. Het werk is dus begonnen en de OVM's worden verantwoordelijk gesteld voor de renovatie van hun woningbestand. Maar ook zij wachten op budgetten van het gewest. Bovendien duurt het soms lang voordat de bouwvergunningen worden toegekend. Er is dus nog werk aan de winkel, maar u kunt niet zeggen dat er niets wordt gedaan.*

1139 *Uiteraard steun ik de huurders van sociale woningen die een grote renovatie nodig hebben. We proberen hen zoveel mogelijk gerust te stellen en leggen hun de termijnen uit.*

1141 **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- *Mijn vraag betreft een OVM in het bijzonder, die ondanks twee veroordelingen na vijf jaar nog steeds de woningen in kwestie niet volledig heeft gerenoveerd. Als toezichthoudende autoriteit moet u in dergelijke gevallen kunnen optreden. Financiële boetes zijn in dit geval geen stok achter de deur, want het gaat om overheidsgeld.*

Cependant, le locataire d'un logement insalubre ou inhabitable pour des raisons de sécurité a la possibilité de contacter la société immobilière de service public responsable pour qu'elle effectue les travaux nécessaires.

Vous évoquez un cas individuel, dans lequel la justice a été saisie.

**M. Sadik Köksal (MR)**.- Il existe sûrement d'autres cas, dans lesquels les locataires n'osent pas saisir la justice, de peur d'être délogés.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Certes, mais pour les 41.000 logements sociaux dont nous disposons aujourd'hui, nous avons reçu 144 demandes de visite de la direction de l'inspection régionale du logement. Le travail est donc amorcé, les SISP sont responsabilisées par rapport à la rénovation de leur patrimoine. Elles attendent cependant, elles aussi, des budgets de la Région et un appui de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le processus prendra du temps, mais est en tout cas lancé. Le chemin est aujourd'hui dégagé pour les SISP. Toutefois, en effet, des efforts importants sont à fournir en matière de permis d'urbanisme, dont l'octroi devrait être beaucoup plus rapide, pour pouvoir rénover rapidement les logements sociaux.

Énormément de choses sont à revoir, mais on ne peut pas dire que rien n'a été fait. Il faut continuer dans le bon sens. Je suis évidemment solidaire avec les locataires de logements sociaux insalubres ou nécessitant de lourdes rénovations.

Nous essayons de les rencontrer un maximum, de les rassurer, de leur expliquer les délais. Les locataires cherchent à être associés aux projets, ils veulent avoir leur mot à dire sur leurs besoins dans leur logement et les espaces extérieurs. Les processus participatifs sont indispensables pour éviter qu'ils se sentent exclus.

**M. Sadik Köksal (MR)**.- Je ne mets nullement en doute vos bonnes intentions, Madame la Secrétaire d'État.

Ma question porte sur une SISP en particulier qui ne respecte pas les jugements et n'a pris aucune initiative pendant cinq ans. En tant qu'autorité de tutelle, vous devez disposer de moyens pour agir en pareil cas. Les leviers ne sont pas ici des amendes financières, puisqu'il s'agit d'argent public. Il faut pouvoir dénoncer des situations au sein de SISP qui ne respectent ni le Code du logement ni les citoyens qui se défendent en justice. Malgré deux condamnations, la SISP dont question n'a toujours pas complètement rénové les biens concernés après cinq ans.

Je suis certain que les cas de ce genre sont malheureusement nombreux. Beaucoup d'habitants n'osent les dénoncer, pour éviter tout différend avec la direction de leur SISP et les autorités en général.

1143 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik vroeg u hoeveel sociale woningen er nu leegstaan om welke reden dan ook. Het recentste cijfer dat ik heb gehoord, gaf u in een antwoord op een vraag van collega Françoise De Smedt meer dan een jaar geleden. Toen zei u dat er 4.945 sociale woningen leegstonden om diverse redenen, maar in de meeste gevallen vanwege een renovatie. Als ik dat vergelijk met het totale aantal sociale woningen, dan bedroeg de leegstand toen bijna 12%. Dat lijkt me een verontrustend hoog aandeel. Mijn vraag was eigenlijk wat het huidige percentage is.

Daarnaast vroeg ik u of het niet mogelijk is om die eeuwigdurende renovatiewerken te versnellen. Heeft Brussel Huisvesting interne ploegen die renovaties kunnen uitvoeren? We weten immers dat er al minstens de komende tien jaar voortdurend renovaties uitgevoerd zullen moeten worden. Is het dan niet aangewezen dat Brussel Huisvesting daarvoor kan werken met eigen ploegen, waardoor het werk sneller kan gaan?

1145 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- U weet ook dat dat eigenlijk niet bestaat. Het kan echter een goed idee zijn voor de volgende regeerperiode. Ik ben er in elk geval niet tegen gekant.

U zei dat 12% van de sociale woningen leegstaat. We hebben het hier echter over de renovatie van sociale woningen. Het is toch belangrijk dat die gerenoveerd worden? Soms kunnen huurders in de woning blijven terwijl die gerenoveerd wordt, maar in andere gevallen is dat onmogelijk. Die woningen zijn met andere woorden onbewoond omdat ze gerenoveerd worden. Dat is geen slechte zaak. Wilt u dan dat er een renovatie plaatsvindt met de huurders erin, terwijl dat moeilijk gaat? Ik begrijp het niet goed.

Voor mij vormt de renovatie van de sociale woningen een prioriteit. Dat betekent echter dat we bij een ingrijpende renovatie op zoek moeten naar andere oplossingen voor de bewoners. Zij moeten vaak naar een andere wijk verhuizen om de renovatie van hun woning mogelijk te maken.

U weet dat in sommige woningen de voorbije twintig of dertig jaar geen enkel onderhoud heeft plaatsgevonden. Ook dat is een van de redenen waarom er woningen leegstaan.

1147 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik ben het volledig met u eens dat die woningen moeten worden gerenoveerd. Ik wilde echter weten wat in Brussel de mogelijkheden zijn om die renovaties nog sneller uit te voeren. Het is immers frustrerend als meer dan 10% van de woningen leegstaat terwijl er zoveel gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Als u dat percentage kunt halveren, dan zijn er veel meer woningen beschikbaar.

Ik begrijp dat de gewestelijke diensten niet over eigen renovatieteams beschikken, maar dat u dat wel als een mogelijkheid voor de toekomst ziet.

1149 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- De vragen van de heer Köksal gingen over de onbewoonbaarheid van de sociale woningen. We

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Il y a plus d'un an, vous avez déclaré que 4.945 logements sociaux, soit près de 12 %, étaient vacants pour diverses raisons, mais dans la plupart des cas pour cause de rénovation. C'est énorme et je souhaitais connaître l'évolution de ce taux.*

*En outre, j'ai demandé s'il n'était pas possible d'accélérer les travaux de rénovation et si, à cette fin, Bruxelles Logement disposait d'équipes capables de les réaliser.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Ce n'est pas le cas, mais cela pourrait être une bonne idée pour la prochaine législature.*

*Vous avez mentionné un taux de vacance de 12 %. N'oublions pas que ces logements sont inoccupés parce qu'ils sont en cours de rénovation. Préférez-vous qu'ils ne soient pas rénovés ou que les locataires puissent rester mais aient à subir de lourds travaux ?*

*Par ailleurs, des logements sont vides parce qu'ils n'ont pas été entretenus depuis plus de 20 ans.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Je partage totalement votre avis sur la nécessité de rénover ces logements, mais j'aurais aimé savoir quelles sont les possibilités existantes pour accélérer ces rénovations.*

*Vous semblez envisager que les services régionaux puissent disposer de leurs propres équipes de rénovation.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Les habitants des logements privés n'osent souvent pas saisir la justice, car*

hebben allemaal gezien dat er problemen zijn, onder meer in Sint-Jans-Molenbeek. Bewoners van privéwoningen durven al vaak niet naar de rechter te stappen omdat ze terecht vrezen dat ze geen andere woning zullen vinden als hun woning onbewoonbaar wordt verklaard. Het is werkelijk onrustwekkend dat die vrees ook bestaat bij bewoners van openbare en in het bijzonder sociale woningen, want die hebben nog minder kansen op de woningmarkt.

U spreekt van 45 leegstaande woningen. Dat is echter maar een klein deel van het werkelijke aantal. In uw antwoord van 30 april 2023 op een vraag van de heer Kerckhofs zei u immers zelf dat het er 4.833 waren, waarvan het grootste deel gerenoveerd wordt. Een heel groot deel daarvan, namelijk 1.928, bevond zich echter nog maar in een studiefase en voor 59 renovaties werd er nog gezocht naar financiering. Dat betekent dus dat er op dat moment slechts ongeveer drieduizend sociale woningen daadwerkelijk gerenoveerd werden.

Ik begrijp dat er een wachttijd is en dat het soms lang duurt om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen, de openbare aanbesteding te regelen enzovoort. De cijfers tonen echter aan dat het onderhoud beter gepland moet worden en dat er beter geanticipeerd moet worden op de nodige renovaties.

Wanneer u zegt dat er 45 sociale woningen leegstaan, dan vergeet u de 3.097 woningen die gerenoveerd worden, evenals de 745 woningen die nog toegewezen moeten worden en de 991 woningen waarin er herstellingen worden uitgevoerd. U vermeldt dus maar een klein deel, terwijl het volgens mij belangrijk is om volledige cijfers te geven. Nog belangrijker is echter dat er beter geanticipeerd wordt en dat ervoor gezorgd wordt dat personen in sociale woningen in gezonde omstandigheden kunnen leven. Er moet vermeden worden dat bijna hele blokken van sociale woningen leegstaan omdat er gewacht wordt totdat ze allemaal in een keer gerenoveerd kunnen worden.

Kortom, ook ik pleit voor interne ploegen en voor een betere anticipatie inzake renovatiewerken en verhuizingen om te vermijden dat te veel sociale woningen lang leegstaan, die daardoor ook nog eens verder vervallen.

- *Het incident is gesloten.*

*ils craignent, à juste titre, de ne pas trouver d'autre logement si le leur est déclaré insalubre. Il est vraiment inquiétant que ces craintes soient également ressenties par les habitants des logements publics et surtout sociaux, car ils ont encore moins d'opportunités sur le marché du logement.*

*Les 45 logements vides que vous évoquez ne sont qu'une petite fraction du nombre réel, puisque 3.097 logements sont en cours de rénovation, 745 doivent encore être attribués et 991 font l'objet de réparations.*

*Il faut faire en sorte que les habitants des logements sociaux puissent vivre dans des conditions sanitaires satisfaisantes, et éviter que des blocs entiers de logements sociaux soient laissés vacants parce qu'on attend de pouvoir les rénover tous en même temps.*

*C'est pourquoi je plaide en faveur d'équipes internes, d'une meilleure planification des entretiens et d'une meilleure anticipation des travaux de rénovation et des déménagements.*

- *L'incident est clos.*

1153 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1153 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1153 **betreffende het onderzoek van Federia naar de huurprijzen.**

1155 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Uit een onderzoek van Federia blijkt dat in Brussel de gemiddelde maandhuur in 2023 1.249 euro bedraagt, wat een stijging van 8,6% is in vergelijking met 2022. De huur van een studio kost*

**QUESTION ORALE 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 l'enquête de Federia sur le niveau des loyers.**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 6 février dernier, la fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, Federia, a publié les résultats de son baromètre des loyers pour l'année 2023. Cette enquête avait pour objectif d'estimer le loyer

*gemiddeld 800 euro per maand, voor een appartement is dat 1.205 euro en voor een rijhuis 1.866 euro. Bovendien zijn er voor appartementen gevoelige verschillen tussen de gemeenten onderling.*

*Volgens Federia heeft de stijging van de huurprijzen in 2023 te maken met het feit dat het aanbod gelijk bleef, terwijl de vraag sterk is gestegen. Daarnaast zorgde de hogere hypotheekrente ervoor dat meer gezinnen een woning huurden in plaats van er een te kopen.*

*Het aanbod stagneert volgens Federia omdat het gewest maatregelen nam om vastgoedinvesteringen te ontraden. Voorbeelden zijn het wintermoratorium op uitzettingen, een tijdelijk verbod op een indexering van de huurprijs van energieverblindende woningen en de invoering van een voorkeursrecht voor de huurder wiens woning wordt verkocht.*

mensuel moyen pratiqué sur le marché locatif privé dans chacune des trois Régions du pays sur la base d'un échantillon composé de près de 80.000 baux conclus en 2023 par l'intermédiaire d'agences immobilières.

Les résultats de l'analyse montrent qu'en Wallonie, le loyer mensuel moyen (tous types de logements confondus) s'élevait à 793 euros en 2023, soit une progression de 4,3 % par rapport à 2022, tandis qu'en Flandre, le prix moyen des locations a grimpé de 6,4 % en un an pour se fixer à 868 euros. À Bruxelles, la hausse des loyers s'avère encore plus marquée dans la mesure où le prix moyen de location s'est établi à 1.249 euros en 2023, ce qui représente une augmentation substantielle de 8,6 % par rapport à 2022.

Federia observe qu'en Région bruxelloise, le loyer moyen a atteint 800 euros pour un studio, 1.205 euros pour un appartement et 1.866 euros pour une maison mitoyenne. Par ailleurs, les résultats du baromètre des loyers 2023 confirment que les prix de location moyens des appartements varient sensiblement selon les communes bruxelloises. Sans surprise, les loyers les plus élevés se négocient dans les communes du sud et de l'est de la Région, comme Woluwe-Saint-Pierre (1.413 euros), Uccle (1.376 euros) ou Ixelles (1.351 euros). Les locations d'appartement sont nettement moins coûteuses dans les communes du nord et de l'ouest de notre Région comme Anderlecht (946 euros), Ganshoren (920 euros) ou Jette (901 euros).

Selon Federia, la hausse sensible des loyers enregistrée en 2023 dans notre Région s'explique par le fait que le marché locatif bruxellois est particulièrement tendu en raison de la stagnation de l'offre et de la forte croissance de la demande, l'envolée des taux d'intérêt hypothécaires ayant contraint de nombreux ménages à renoncer à leur projet d'acquisition pour se tourner vers la location.

S'agissant de l'offre, Federia estime que la stagnation du nombre de biens mis en location en Région bruxelloise est due à une détérioration du climat d'investissement, provoquée par l'adoption de « mesures décourageant l'investissement immobilier », telles que l'instauration d'un moratoire hivernal contre les expulsions domiciliaires, l'interdiction temporaire d'indexer les logements énergivores ou l'introduction d'un droit de préférence au profit du locataire dont l'habitation est mise en vente.

Madame la Secrétaire d'État, quels enseignements avez-vous tirés du baromètre de locations 2023 publié par Federia ? D'après vos services, les conclusions de ce document peuvent-elles être considérées comme des informations fiables et fournissent-elles une image fidèle du marché locatif privé bruxellois ? Force est de constater que le loyer moyen des logements bruxellois estimé par Federia (1.249 euros) est largement supérieur à celui qui avait été observé dans la dernière enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020 (804 euros).

<sup>1157</sup> *Wat concludeert u uit de studie van Federia? Bieden de cijfers een betrouwbaar beeld van de private huurmarkt? De gemiddelde huurprijs ligt een stuk hoger dan deze die het Observatorium van de Huurprijzen in 2020 berekende, namelijk 804 euro.*

*Eerder zei u dat de ramingen van het Observatorium van de Huurprijzen en die van de vastgoedmakelaars zo sterk verschilden omdat die laatsten zich uitsluitend baseerden op de nieuwe huurcontracten van de laatste twaalf maanden, die*

*bovendien via vastgoedkantoren werden aangegaan en dus vooral op woningen uit de hogere segmenten betrekking hadden.*

*Beschouwt de regering de onderzoeken van het Observatorium van de Huurprijzen nog steeds als de enige betrouwbare om de referentiehulprijzen op te baseren? Zijn voor de huidige referentiehulprijzen de prijzen op de markt niet onderschat?*

*Voert het Observatorium van de Huurprijzen in 2024 een nieuw onderzoek uit om de referentiehulprijzen bij te werken?*

*Hoe reageert u op de bewering van Federia dat het huisvestingsbeleid, dat private investeerders afschrikt, het onevenwicht tussen vraag en aanbod veroorzaakt?*

*Welke maatregelen neemt u om ervoor te zorgen dat er meer kwaliteitsvolle huurwoningen komen?*

En réponse à une précédente question parlementaire, vous avez indiqué que l'écart important entre les estimations de l'Observatoire des loyers et celles des fédérations d'agents immobiliers s'expliquait par le fait qu'à la différence du premier, les secondes se basaient exclusivement sur des nouveaux baux entrés en vigueur durant les douze derniers mois, baux qui, de surcroît, ont été conclus via des agences immobilières et concernent donc principalement des logements relevant des segments moyen et supérieur du marché locatif.

Le gouvernement régional considère-t-il toujours les enquêtes de l'Observatoire des loyers comme étant les seules études suffisamment fiables pour alimenter la grille indicative des loyers ? La version actuelle de la grille ne tend-elle pas à sous-estimer les loyers effectivement pratiqués sur le marché ?

Une nouvelle enquête de l'Observatoire des loyers sera-t-elle réalisée en 2024 afin de mettre à jour la grille indicative des loyers ?

Que répondez-vous à Federia, qui affirme que le déséquilibre entre l'offre et la demande observé sur le marché locatif bruxellois résulte d'une détérioration du climat d'investissement provoquée par une politique régionale du logement qui découragerait les investisseurs privés ?

Quelles mesures avez-vous prises, ou prévoyez-vous encore de prendre en cette fin de législature, en vue d'accroître l'offre de logements de qualité et d'inciter davantage de propriétaires bailleurs à investir en Région bruxelloise ?

<sup>1159</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Ik ben op de hoogte van de studie van Federia. Die heeft echter inderdaad alleen betrekking op de in 2023 via vastgoedkantoren afgesloten huurcontracten. De huurprijzen voor dat marktsegment mogen om meerdere redenen niet als een algemene trend worden beschouwd.*

*Om te beginnen zijn er naast de tijdens het voorbije jaar afgesloten huurovereenkomsten nog heel wat andere huurcontracten. Daarnaast wordt een groot deel van de Brusselse huurwoningen niet via vastgoedkantoren aangeboden. De conclusies van Federia gelden dan ook niet voor de volledige huurmarkt.*

*Voor de referentiehulprijzen kan de studie van Federia om die redenen niet als basis dienen. Het is vooral de informatie die de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten zal opleveren, die daarvoor zal worden gebruikt.*

*Tegenover de politieke analyse van Federia stel ik mij liever terughoudend op. Uit gesprekken met de federatie bleek dat de informatie waarover zij beschikt, eerder beperkt is. Ik ben dan ook voorzichtig met haar interpretatie van de evolutie op de huurmarkt.*

*Het onevenwicht tussen vraag en aanbod doet zich overigens zowel op de privémarkt als bij de openbare woningen voor,*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme vous vous en doutez, j'ai bien pris connaissance du dernier baromètre des loyers de Federia. Si je n'ai aucune raison de remettre en question le sérieux avec lequel Federia a travaillé, il convient cependant de mesurer l'importance et la spécificité du contexte dans lequel les données ont été récoltées. En effet, comme vous l'avez vous-même mentionné, cette étude porte sur le montant des nouveaux baux signés en 2023 par l'intermédiaire d'agences immobilières. Sans pour autant représenter une niche, ce segment du marché ne saurait être généralisé, et ce, pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les baux actuellement en vigueur sur le marché locatif ne peuvent se résumer aux nouveaux baux signés au cours des douze derniers mois. En outre, il n'échappe à aucun connaisseur de l'état du bâti bruxellois qu'une frange importante du marché ne se retrouve pas dans l'offre des agences immobilières. Pour le dire autrement, l'enjeu n'est pas tant de savoir si l'étude de Federia est de qualité ou non, mais de se garder de généraliser ses conclusions et de les considérer valables pour l'ensemble du marché locatif.

Concernant l'alimentation de la grille indicative des loyers, l'étude de Federia ne peut servir de base, pour les raisons que je viens de mentionner. Le lancement d'un nouvel Observatoire des loyers doit faire l'objet d'un examen détaillé avec perspective.brussels, qui vient d'accueillir l'Observatoire



*terwijl niemand het in zijn hoofd haalt te beweren dat het gebrek aan openbare woningen met een slechter investeringsklimaat te maken heeft.*

régional de l'habitat. Néanmoins, c'est bien le projet d'enregistrement régional des baux d'habitation qui doit devenir le principal flux d'alimentation de la grille.

Concernant l'analyse politique réalisée par Federia, permettez-moi d'émettre quelques réserves. Dans le cadre des consultations sur le conventionnement, mes équipes ont eu l'occasion de rencontrer Federia. Lors de cette rencontre, les responsables du baromètre nous ont expliqué qu'ils n'étaient pas encore en mesure de disposer d'autres données que le montant des nouveaux contrats, y compris pour des données a priori aussi élémentaires que le taux de rotation des contrats, les motifs de renom ou les taux de défauts. Connaissant ce contexte, je ne peux que me montrer prudente quant aux interprétations de Federia relatives aux évolutions récentes du marché locatif.

Par ailleurs, il convient d'observer que le déséquilibre entre l'offre et la demande s'observe aussi bien sur le marché privé qu'en matière de logement public. Or, il ne viendrait à l'esprit de personne de lier le manque de logements publics à une détérioration du climat d'investissement ! Le manque de foncier disponible, les délais d'obtention de permis, les réflexes Nimby et la réticence croissante à mobiliser les terrains à bâtir encore disponibles me semblent être des éléments sensiblement plus tangibles.

Je m'étonne d'entendre que Federia serait capable d'évaluer l'impact de mesures encore à l'état de projet, comme l'enregistrement régional des baux, ou de mesures extrêmement récentes, telles que le moratoire hivernal ou le droit de préférence, alors que la fédération reconnaît ne pas pouvoir évaluer les délais nécessaires à ses membres pour trouver un nouveau locataire ou un acquéreur.

Enfin, permettez-moi de conclure sur un appel à la prudence. Lorsque vous indiquez vouloir « inciter davantage de propriétaires bailleurs à investir en Région bruxelloise », il faut bien mesurer l'ensemble des effets que cela pourrait avoir. J'aurais tendance à penser que nous devons nous soucier en priorité des primo-accédants et des locataires, afin qu'ils puissent acquérir un bien à un prix décent ou le louer à un prix abordable.

Nous devons donc renforcer l'offre, mais également l'encadrer, pour éviter une envolée des prix qui ne ferait qu'accentuer l'exode de la classe moyenne.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Madame la Secrétaire d'État, je vous rejoins partiellement. Effectivement, le montant moyen de 1.249 euros est surestimé par rapport au montant d'accroissement réel des baux sur le marché locatif bruxellois, en partie pour les raisons que vous avez invoquées.

Toutefois, même si les caractéristiques de l'échantillon du baromètre de Federia que vous avez évoquées aboutissent à une surestimation du loyer moyen, je pense - et nos rencontres avec les citoyens le confirment - qu'en Région bruxelloise, nous avons de loin dépassé le chiffre moyen de 804 euros obtenus par l'enquête de l'Observatoire des loyers. Le montant moyen des

<sup>1161</sup> *Het verbaast mij dat Federia in staat blijkt om recente maatregelen zoals het moratorium op uithuiszettingen te beoordelen, terwijl het zelf erkent dat het er niet in slaagt te bepalen welke termijn zijn leden nodig hebben om een nieuwe huurder of koper te vinden.*

*Ten slotte wil ik oproepen tot voorzichtigheid wat betreft het aantrekken van investeerders. Alvorens dergelijke maatregelen te nemen, moeten we nagaan wat de mogelijke gevolgen zijn. Overigens ben ik van mening dat we moeten inzetten op betaalbare panden voor kopers van een eerste eigen woning en voor huurders.*

<sup>1163</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben het deels met u eens wat de redenen betreft waarom die gemiddelde huurprijs van 1.249 euro per maand een overschatting is. Toch denk ik dat de gemiddelde huurprijs in Brussel eerder in de buurt komt van 1.000 euro dan van de 804 euro die het Observatorium van de Huurprijzen naar voren schuift.*

*DéFI benadrukte van bij het begin van deze regeerperiode dat er voldoende gegevens voorhanden moesten zijn om righthuurprijzen te kunnen bepalen. Ik juich dan ook toe dat u daar eveneens naar streeft.*

<sup>1165</sup> *De gegevens die het onderzoek van het Observatorium van de Huurprijzen moeten opleveren, zullen niet meteen beschikbaar zijn. U zou die moeten gebruiken om de righthuurprijzen bij te werken en op basis daarvan een beleid uit te werken waar DéFI zich in zou kunnen vinden, zoals een vrijwillige conventionering.*

*Ten slotte ben ik het met u eens dat we voorzichtig moeten omspringen met de visie van Federia op vastgoedinvesteringen. Het is nog te vroeg om te kunnen zeggen of bepaalde recente beleidsmaatregelen een invloed hebben op investeerders.*

*Verder ben ik het met u eens dat vergunningsaanvragen sneller moeten worden behandeld, maar dat valt onder de bevoegdheid van staatssecretaris Persoons.*

*In het algemeen zou een toename van het aantal woningen op de markt de huurprijzen in Brussel kunnen doen dalen. Er moet dus meer worden gebouwd, wellicht ook in de hoogte. Misschien moeten de stedenbouwkundige regel op dat vlak worden versoepeld.*

<sup>1167</sup> *U moet de bouw van nieuwe woningen stimuleren, maar ook verzekeringen gewaarborgd wonen aanbieden. Als vastgoedinvesteerders weer vertrouwen krijgen, wordt het mogelijk om een beleid te voeren dat woningen betaalbaar maakt.*

*- Het incident is gesloten.*

baux pour les habitations bruxelloises doit aujourd'hui se situer aux alentours de 1.000 euros.

S'agissant des enquêtes de l'Observatoire des loyers, j'avoue rester un peu sur ma faim. Lors de la négociation de la déclaration de politique régionale, les négociateurs du groupe DéFI étaient très soucieux de pouvoir disposer d'un large échantillon de baux, afin d'obtenir une grille représentative du marché locatif privé bruxellois. C'est très important pour notre groupe. Vous savez donc que je salue votre volonté politique, découlant de cette déclaration de politique régionale, de pouvoir disposer d'un maximum d'éléments, issus notamment de l'enregistrement régional des baux.

Je reste sur ma faim quant aux informations fournies par l'enquête de l'Observatoire des loyers, qui ne seront pas disponibles tout de suite. Au regard des frais de consultance du gouvernement bruxellois, ce type d'enquête, certes cher, apparaît encore comme raisonnable. Il eût été utile de s'en servir pour actualiser la grille des loyers, outil qui se doit d'être rationnel et non politique. Cet outil peut aider à proposer des politiques auxquelles ma formation politique pourrait adhérer, comme le conventionnement sur une base volontaire, à condition qu'il soit fiable. En Région wallonne, la dernière enquête de ce type date de 2022. Je regrette qu'il n'en aille pas de même pour la Région bruxelloise.

Enfin, je pense comme vous qu'il faut prendre les arguments de Federia avec précaution, surtout sa vision des effets sur l'investissement immobilier des mesures adoptées ici récemment. Le recul nécessaire nous manque en effet pour observer une éventuelle fuite des investisseurs due à la mise en œuvre de politiques qui en sont encore à leurs balbutiements.

En revanche, je crois comme vous que les délais d'attente des permis sont trop longs. Vous n'êtes pas à la manœuvre pour les réduire, cette matière dépendant d'Ans Persoons, la secrétaire d'État chargée de l'Urbanisme.

Cela étant dit, un investissement plus important et un plus grand nombre de biens à disposition en Région bruxelloise pourraient mécaniquement entraîner une baisse des loyers. Il faut donc davantage de biens et de constructions, peut-être en hauteur et peut-être soumises à des normes urbanistiques moins sévères. Si l'on ne peut plus construire que des appartements traversants, cela compliquera la situation !

Pour conclure, je pense qu'il faut stimuler la construction de logements neufs, mais aussi proposer, par exemple, des assurances habitat garanti comme repris dans le programme de DéFI. Il s'agit tout d'abord de redonner confiance aux investisseurs immobiliers en Région bruxelloise. Ensuite, nous pourrions mener des politiques pour rendre ces logements accessibles, point sur lequel mon groupe vous rejoint.

*- L'incident est clos.*

1173 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW LAURENCE WILLEMSE**

1173 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1173 **betreffende de steun voor Brusselse wooncoöperaties.**

1175 **Mevrouw Laurence Willemse (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Wooncoöperaties zijn een innovatieve en interessante juridische constructie om betaalbaar wonen te garanderen. Er wordt op een niet-speculatieve manier naar huisvesting gekeken, een principe dat Ecolo na aan het hart ligt. Alle bewoners-aandeelhouders van de coöperatie beheren de eigendom collectief en democratisch.*

*Zowat overal in Europa, van Amsterdam tot Zürich, groeit de belangstelling voor coöperatieve huisvesting. In Brussel loopt het voorlopig nog niet storm.*

*In uw antwoord op een schriftelijke vraag van de heer Verstraete had u het over een subsidie van 220.000 euro aan de vzw 't Eilandje, bedoeld om de socialevastgoedcoöperatie Fair Ground Brussels te coördineren, investeerders te zoeken, aan vastgoedprospectie te doen enzovoort.*

*In uw beleidsnota bij de laatste begrotingsbesprekingen zei u dat u in 2024 nieuwe systemen wilde bestuderen om terrein en woning juridisch van elkaar los te koppelen, naar het voorbeeld van Fair Ground.*

1177 *Biedt de regering structurele ondersteuning aan de Brusselse coöperatieve woonprojecten? Welke mechanismen bestudeert u om bouwgrond en woning van elkaar los te koppelen bij nieuwe koopwoningen? Heeft uw kabinet contact gelegd met de Brusselse wooncoöperaties?*

**QUESTION ORALE DE MME LAURENCE WILLEMSE**

**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 soutien aux coopératives d'habitation bruxelloises.**

**Mme Laurence Willemse (Ecolo).**- Le marché bruxellois du logement étant de plus en plus complexe depuis quelques années, l'accent est mis sur la recherche d'autres options que la location et l'achat traditionnels. Les coopératives d'habitation constituent des outils juridiques innovants et intéressants pour l'accès à un logement abordable. La coopérative institue une logique non spéculative de l'habitat, un principe cher à mon groupe. En effet, le logement n'est alors plus une pure valeur marchande, mais devient abordable financièrement et flexible. Cela permet une appropriation du bien par son occupant et une gestion collective et démocratique de l'ensemble par tous les habitants.

Un regain d'intérêt pour le logement coopératif s'est manifesté à travers toute l'Europe, notamment dans des villes telles que Barcelone, Amsterdam, Munich, Genève et Zurich. À Bruxelles, ces types de projets restent trop peu développés. Nous pensons que la clé de leur succès réside dans une politique du logement englobant et soutenant ces coopératives.

Vous indiquez, lors d'une réponse à une question écrite de M. Verstraete sur le sujet, qu'une subvention de 220.000 euros avait été octroyée par le gouvernement en 2021 à l'ASBL L'Îlot pour qu'elle puisse coordonner le projet de coopérative Fair Ground Brussels, trouver des investisseurs, étudier les opportunités immobilières et communiquer sur les différents aspects du projet. Cette subvention visait initialement à couvrir la période de novembre 2021 à novembre 2023, puis a été étendue jusqu'au 6 mars 2024. Elle s'est donc achevée. Nous espérons que d'autres soutiens sont prévus par le gouvernement afin de pérenniser ce type de projets prometteurs.

Dans votre note d'orientation présentée lors du dernier examen du budget, vous avez inscrit comme objectif en 2024 l'étude de l'introduction de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs, de type « Fair Ground ».

Je voudrais dès lors prendre connaissance des actions entamées par le gouvernement afin de continuer à soutenir les coopératives d'habitation bruxelloises et contribuer à leur développement.

Quelles initiatives avez-vous prises afin d'étudier la mise en œuvre de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création de nouveaux logements acquisitifs ?

<sup>1179</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Community Land Trust Brussel (CLTB) blijft de grootste speler inzake mechanismen om bouwgrond en woning van elkaar los te koppelen.*

*Of het nu ging om sociale begeleiding, de ontwikkeling van nieuwe projecten of bijpassingen toen de prijzen van bouwmaterialen recordhoogtes bereikten, deze regering is CLTB altijd gul te hulp gekomen. Tijdens deze regeerperiode zijn zijn investeringssubsidies met 50% en zijn werkingssubsidies met 53% gestegen.*

*Voorts kreeg CLTB in 2021 een officiële erkenning van het gewest. In 2022 werd de Brusselse Huisvestingscode uitgebreid met een hoofdstuk over community land trusts, wat rechtszekerheid biedt. In 2023 ten slotte sloten het gewest en CLTB een eerste beheerscontract.*

*Over wooncoöperaties is al veel te doen geweest: perspective.brussels en de bouwmeester buigen zich erover; er zijn projecten gerealiseerd, zoals Calico, en andere zitten in de pijplijn, zoals Housing Deal; onlangs werd er nog een universitair colloquium georganiseerd enzovoort. Deze woonformule verdient onze volle aandacht, want we zullen alle zeilen moeten bijzetten om onze doelstellingen te halen.*

Quels contacts votre cabinet a-t-il eus avec les coopératives d'habitation bruxelloises ? Quelles pistes en sont-elles ressorties ?

Quels soutiens sont-ils prévus à l'avenir pour Fair Ground Brussels et d'autres projets similaires, afin de les pérenniser ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- En matière de dissociation du foncier et du bâti, en particulier pour la création de nouveaux logements acquisitifs, l'acteur de référence reste évidemment le Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

Durant cette législature, le soutien au CLTB a été incontestable. Peu d'opérateurs bruxellois peuvent se targuer d'avoir bénéficié de réponses quasi systématiquement favorables à leurs différentes demandes de soutien financier.

Que l'on parle d'accompagnement social, de développement de nouveaux projets ou de la prise en charge de surcoûts liés à la flambée des prix des matériaux de construction, le gouvernement a, à chaque fois, répondu présent. Le seul projet déposé par le CLTB qui n'a pas obtenu le soutien de la Région est celui qui concerne le développement d'une dizaine de logements sur le site du Keyenbempt à Uccle.

Sur le plan financier, en dépit des efforts budgétaires auxquels la Région doit se conformer, le CLTB a connu une croissance importante de ses subventions durant cette législature, de l'ordre de 50 % pour les frais d'investissement et de 53 % pour les frais de fonctionnement.

L'appui au CLTB ne s'est pas limité à des moyens budgétaires, mais aussi à une structuration des relations entre la Région et le CLTB. En effet, alors que le CLTB fonctionnait dans un cadre informel depuis 2012, il bénéficie depuis cette législature d'une reconnaissance officielle. Depuis 2021, un arrêté du gouvernement organise les activités, l'agrément et le financement de ses projets.

En outre, en 2022, le Code bruxellois du logement a été modifié pour y insérer un chapitre spécifique aux community land trusts, afin d'assurer la reconnaissance du mécanisme, sa sécurité juridique et son ancrage dans les solutions régionales. Enfin, la Région et le CLTB ont conclu en 2023 leur premier contrat de gestion.

Concernant les coopératives d'habitants, ce sujet a fait l'objet de nombreux échanges, notamment dans le cadre du projet de cohabitation Calico, de travaux menés par perspective.brussels et le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, du projet Fair Ground Brussels, du projet Housing Deal ou encore, tout récemment, d'un colloque organisé par les Facultés universitaires Saint-Louis. Il s'agit d'une manière d'habiter qui doit être développée au même titre que d'autres pistes. Comme je n'ai de cesse de le répéter, c'est la multiplicité des outils et des solutions qui nous permettra d'atteindre nos objectifs.

<sup>1181</sup> *Een wooncoöperatie levert echter niet automatisch betaalbare woningen op. Wel biedt het systeem ontegensprekelijk voordelen op het vlak van samenhuizen en het zet een rem op woekerwinsten en speculatie. In het geval van Calico en Housing Deal zorgt de overheid ervoor, door grond ter beschikking te stellen of door middel van een subsidie, dat de drempel tot de woningmarkt wordt verlaagd. Aangezien de middelen beperkt zijn, dienen er keuzes te worden gemaakt, en dus kies ik onomwonden voor de meest hulpbehoevenden.*

*De coöperatie Fair Ground Brussels heeft inderdaad 220.000 euro subsidie gekregen in 2021 en op dit moment onderzoeken we twee nieuwe subsidieaanvragen.*

<sup>1183</sup> **Mevrouw Laurence Willemse (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Het is belangrijk dat de regering dit soort projecten blijft subsidiëren. Gezien de huidige budgettaire krapte is het belangrijk dat alle mogelijke initiatieven in overweging worden genomen, ook als die van de privésector uitgaan.*

*Subsidies zijn overigens niet de enige mogelijke steunmaatregel; de overheid zou ook terreinen kunnen aankopen en ter beschikking stellen, bepaalde procedures vereenvoudigen of omkadering bieden. Hoe dan ook moet de steun gaan naar wie hem het meest nodig heeft.*

*- Het incident is gesloten.*

Je tiens cependant à attirer votre attention sur un élément : la coopérative ne garantit pas le caractère abordable du logement. Si la coopérative peut présenter des avantages indéniables en matière de vivre-ensemble ou de garantie contre des plus-values excessives et la financiarisation du logement, elle n'est pas, en soi, une manière de produire du logement à moindre coût. Dans les projets réalisés, comme Calico, ou dans ceux à l'étude, comme dans le modèle du Housing Deal, c'est bien une intervention publique, sous la forme d'un foncier mis à disposition ou d'un subside, qui permet de faire baisser le coût d'entrée dans le logement.

Or, je ne vous apprend rien en vous rappelant qu'en matière de foncier comme de subsides, le caractère limité de nos ressources nous oblige à faire des choix et à fixer des priorités. Et en la matière, mes priorités iront toujours aux plus démunis. C'est au regard de ce critère que nous devons, selon moi, fixer nos priorités.

Enfin, concernant la coopérative Fair Ground Brussels, je vous confirme mon soutien actuel à ses projets. Une subvention de 220.000 euros a été octroyée en 2021 et deux dossiers sont actuellement à l'instruction : une prolongation de la subvention initiale jusqu'en mai, ainsi qu'une nouvelle demande de subvention. Ces deux subventions doivent encore être approuvées par le gouvernement. Je ne suis donc pas en mesure de vous dire quelle en sera l'issue.

**Mme Laurence Willemse (Ecolo).**- Je vois que le gouvernement a continué à soutenir ce genre d'initiatives. Vous avez parlé de subsides et il est en effet important de les soutenir financièrement. Néanmoins, vu le contexte budgétaire actuel, la Région a besoin de s'appuyer sur toutes les initiatives, y compris privées. Je rejoins toutefois parfaitement votre objectif. Il faut en effet s'en tenir à des coopératives et à des projets qui soutiennent le développement de logements abordables pour les publics plus précarisés. Il y a effectivement d'autres projets qui visent d'autres types de logements.

L'octroi de subsides est donc important, mais d'autres soutiens peuvent également être mis en œuvre, comme l'acquisition et la mise à disposition de terrains. Il peut aussi s'agir de faciliter certaines démarches, ou encore de contribuer à la communication et à l'encadrement des projets.

Quoi qu'il en soit, le public cible doit rester le public le plus défavorisé. Sur ce point, je vous rejoins totalement. Ce sont bien ces projets-là qu'il convient de soutenir au niveau régional.

*- L'incident est clos.*