



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 23 JANUARI 2025**

—

**ZITTING 2024-2025**

—

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

—

**Commission du Logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 23 JANVIER 2025**

—

**SESSION 2024-2025**

—

### **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

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans 6

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

betreffende het beleid ter aanmoediging van intergenerationele huisvesting.

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 8

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

betreffende de geblokkeerde situatie van de vijf woonblokken aan de Papenvest.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 11

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

betreffende de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van de BGHM voor 2023.

Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall 15

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

betreffende het einde van de gemeentelijke posten die worden gesubsidieerd door het

## SOMMAIRE

Question orale de Mme Françoise Schepmans 6

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 politiques pour encourager l'habitat intergénérationnel.

Question orale de Mme Françoise De Smedt 8

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 blocage de la situation des cinq immeubles d'habitation rue Rempart des Moines.

Question orale de Mme Joëlle Maison 11

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 observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général de la SLRB pour l'année 2023.

Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall 15

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 fin des postes communaux subsidiés par le contrat logement conclu entre la Région et les communes.

huisvestingscontract tussen het gewest en de gemeenten.			
Mondelinge vraag van mevrouw Clémentine Barzin	17	Question orale de Mme Clémentine Barzin	17
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de achteruitgang van de sociale verhuurkantoren.		concernant le déclin des agences immobilières sociales.	
Mondelinge vraag van de heer Mehdi Talbi	21	Question orale de M. Mehdi Talbi	21
aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,		à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,	
betreffende de studentenkoten in het Brussels Gewest.		concernant les kots étudiants en Région bruxelloise.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	23	Question orale de M. Louis de Clippele	23
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de beoordeling van het voorkeurrecht voor huurders.		concernant le diagnostic du droit de préférence des locataires.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	27	Question orale de M. Louis de Clippele	27
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de reglementering om de nauwkeurige opmeting van woningen en hun unieke identificatie te verduidelijken.		concernant la réglementation pour clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	31	Question orale de M. Louis de Clippele	31

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

betreffende de opmaak van een jaarlijks  
kadastrer van leegstaande overheidsgebouwen.

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'établissement d'un cadastre  
annuel des bâtiments inoccupés des pouvoirs  
publics.

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

**QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS**

1105 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**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 het beleid ter aanmoediging van intergenerationele huisvesting.**

**concernant les politiques pour encourager l'habitat intergénérationnel.**

1107 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).**- *Kangoeroewoningen gaan eenzaamheid bij ouderen tegen, verbeteren de levenskwaliteit van gezinnen, zorgen voor intergenerationele solidariteit en maken wonen betaalbaarder. Ouderen kunnen zo ook langer thuis blijven wonen.*

**Mme Françoise Schepmans (MR).**- L'habitat intergénérationnel se présente comme une solution innovante et pertinente pour répondre aux défis sociétaux actuels que sont la lutte contre l'isolement des seniors, l'amélioration de la qualité de vie des familles, le soutien à la solidarité entre générations et l'accès à des logements abordables dans un contexte de pression immobilière croissante dans la Région.

*Een voorbeeld is het cohousingproject in de villa Henricot in Court-Saint-Etienne. Ook organisaties als Abbeyfield, Les Trois Pommiers en 1 Toit 2 Âges zetten zulke projecten op.*

Il existe déjà, en Région bruxelloise et ailleurs, des initiatives inspirantes telles que le projet de la villa Henricot à Court-Saint-Étienne, qui ambitionne de transformer un bâtiment à haute valeur patrimoniale en habitat groupé intergénérationnel. Ce projet centré sur la qualité du vieillissement intègre des logements indépendants, des espaces communs de loisirs et une charte de vie commune pour garantir un voisinage harmonieux. De même, des organisations telles que la maison Abbeyfield, Les Trois Pommiers ou 1 Toit 2 Âges montrent que ces modèles favorisent les échanges, réduisent l'isolement et retardent l'entrée en maison de repos.

*Er zijn verschillende factoren die een rem vormen op de ontwikkeling van dergelijke projecten: de hoge renovatie- en energiekosten, de moeizame zoektocht naar verhuurders, de beperkte bekendheid en erkenning van zulke woonvormen, het ontbreken van coördinatie op gewestelijk niveau of nog de digitale kloof.*

Néanmoins, ces projets rencontrent des obstacles importants, tels que le coût des rénovations, l'explosion des dépenses énergétiques, la recherche de bailleurs ou encore la méconnaissance du grand public à l'égard de ces initiatives. Parallèlement à ces facteurs, la fracture numérique, l'absence de coordination régionale et le manque de reconnaissance officielle freinent leur développement.

*Hoe ondersteunt u de ontwikkeling van kangoeroewoningen, vooral in gemeenten waar er nog geen zijn? Hoe maakt u het grote publiek er warm voor? Plant u maatregelen nemen om de renovatie of aanpassing van gebouwen te vergemakkelijken?*

Dans ce contexte, Madame la Secrétaire d'État, pourriez-vous nous éclairer sur les politiques mises en place pour soutenir et promouvoir l'habitat intergénérationnel à Bruxelles ?

*Hoever staat de invoering van het label 'kangoeroewoning' om de toegankelijkheid, kwaliteit en inclusiviteit van zo'n project te garanderen? In artikel 262 van de Brusselse Huisvestingscode is sprake van zo'n label, maar de invoering ervan lijkt niet van de grond te komen.*

Instaurerez-vous des dispositifs pour faciliter les rénovations ou adaptations de bâtiments afin d'encourager de tels projets ?

Où en est la mise en œuvre d'un label « logement intergénérationnel », qui garantirait l'accessibilité, la qualité des logements ainsi que leur caractère inclusif ?

Le Code bruxellois du logement prévoit l'entrée en vigueur d'un label spécifique pour l'habitat intergénérationnel et solidaire. L'article 262 de ce code dispose que les biens d'habitation peuvent se voir attribuer un tel label, à condition de respecter des exigences définies par le gouvernement. Or, l'instauration de ce label semble avoir été mise en attente, alors qu'il pourrait

<sup>1109</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Brussels Gewest erkent Abbeyfield en 1 Toit 2 Âges al als verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) en heeft ze in de periode 2019-2024 elk met zo'n 300.000 euro ondersteund. Les Trois Pommiers van zijn kant is erkend als sociaal verhuurkantoor (SVK) en heeft in die periode 1.961.605,45 euro steun gekregen. Zowel voor VIH's als voor SVK's heeft de regering nieuwe besluiten aangenomen, waardoor die projecten verder ontwikkeld zullen kunnen worden.*

*Nieuwe maatregelen om renovatie of aanpassing van gebouwen te vergemakkelijken, kan een regering in lopende zaken, die bovendien met voorlopige twaalfden werkt, niet nemen. Het komt de volgende regering toe te beslissen welk belang ze aan deze woonvorm hecht.*

*De Brusselse Huisvestingscode voorziet inderdaad in de invoering van een label voor solidaire kangoeroewoningen, maar over het ontwerp van besluit dat dat label moest concretiseren, kon de regering in april 2024 geen overeenstemming bereiken.*

<sup>1111</sup> **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).**- *Kangoeroewonen wordt al lang beschouwd als een goede manier om leeftijdsdiscriminatie en eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan en om het tekort aan studentenkamers en betaalbare woningen op te vangen.*

offrir des protections utiles et conférer un statut officiel à ces initiatives.

Enfin, quelles mesures prévoyez-vous pour sensibiliser le grand public et stimuler la création de nouveaux projets, notamment dans les communes qui en manquent ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La Région soutient déjà de manière structurelle plusieurs acteurs de l'habitat intergénérationnel.

Les ASBL Abbeyfield et 1 Toit 2 Âges sont agréées comme associations d'insertion par le logement et ont respectivement bénéficié d'un soutien financier de 274.963,37 euros et de 311.796,15 euros durant la période allant de 2019 à 2024. De son côté, l'association Les trois pommiers est agréée en tant qu'agence immobilière sociale. Elle a bénéficié de subventions d'un montant total de 1.961.605,45 euros durant la même période.

Par ailleurs, les trois acteurs auxquels vous faites référence ont bénéficié dans le courant de la législature écoulée d'une actualisation de leur cadre de fonctionnement. Les nouveaux arrêtés relatifs aux associations d'insertion par le logement, pour Abbeyfield et 1 Toit 2 Âges, et les nouveaux arrêtés relatifs aux agences immobilières sociales, pour Les Trois Pommiers, permettront un meilleur soutien régional à leurs activités et, par conséquent, une poursuite de leur développement.

Concernant l'instauration de nouveaux dispositifs en vue de faciliter les rénovations ou l'adaptation des bâtiments, ni le contexte actuel d'affaires courantes, ni le budget régional en douzièmes provisoires ne permettent au gouvernement de mettre en place de nouveaux projets.

Le Code bruxellois du logement prévoit l'entrée en vigueur d'un label spécifique pour l'habitat intergénérationnel et solidaire. Son article 262 dispose que des biens d'habitation peuvent se voir attribuer un tel label, à condition de respecter des exigences définies par le gouvernement. Un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant un label « Habitat solidaire » a bel et bien été rédigé, mais il n'a pas fait l'objet d'un consensus en son sein lors de son dépôt en avril 2024. Il appartiendra donc au prochain gouvernement de poursuivre ou non ce dossier.

Le contexte actuel ne nous permet pas de mettre en place de nouveaux projets. Il appartiendra donc au prochain gouvernement de se positionner sur la question de l'habitat intergénérationnel et sur l'importance qu'il entendra lui donner.

**Mme Françoise Schepmans (MR).**- L'habitat intergénérationnel n'est certainement pas un sujet récent, puisqu'une résolution de 2011 appelait déjà à son développement. Des initiatives récentes contre l'âgisme en rappellent l'importance pour renforcer le lien entre les générations.

*Toch blijft het aanbod veel lager dan de vraag. De maatregelen om de ontwikkeling ervan te bevorderen, moeten dan ook worden opgevoerd.*

*- Het incident is gesloten.*

Aujourd'hui, malgré les efforts réalisés, la demande reste largement supérieure à l'offre. Nous devons donc intensifier les actions que vous avez évoquées, pour simplifier l'accès aux aides, renforcer les financements et mobiliser les acteurs concernés.

Il faut développer plus de projets similaires, parce que cela pourrait aussi être une piste pour contrer la pénurie de logements étudiants à Bruxelles et la hausse des loyers de manière générale.

L'aspect social peut aussi jouer un rôle. Pas plus tard qu'hier, un article sur la Croix-Rouge mettait en lumière son combat contre l'isolement des seniors.

Ces logements intergénérationnels apportent donc de vraies solutions à des problèmes transversaux.

*- L'incident est clos.*

1115 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

1115 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1115 **betreffende de geblokkeerde situatie van de vijf woonblokken aan de Papenvest.**

1117 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *Na vele jaren toezien op de verloedering van vijf woonblokken aan de Papenvest, koos de directie van De Brusselse Woning uiteindelijk voor sloop-heropbouw, hoewel renovatie zowel ecologisch als sociaal minder zwaar was. Niet alleen moesten hele gezinnen verhuizen, maar de sloop-heropbouw leek ook een gelegenheid om een woningmix in te voeren, waarbij 119 sociale woningen plaats moesten maken voor 133 middenklassewoningen. Ook de afbraak van de recent gebouwde sportzaal zou een ecologische en financiële verspilling zijn.*

*Tijdens de overlegcommissie vroegen burgers en verenigingen het programma van de bouwaanvraag aan te passen, de afmetingen te herzien, terug te keren naar 100% sociale woningen en het aantal parkeerplaatsen te halveren. Vervolgens verleenden het gewest en urban.brussels een vergunning zonder rekening te houden met de unanieme bezwaren tijdens het overlegproces.*

*Omdat hun mening werd genegeerd, stapten de bewoners naar de rechtbank, waarop de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning opschoortte in afwachting van een uitspraak en het project in een impasse terechtkwam.*

*Welke stappen zal de regering nemen in deze kwestie? Is er verder overleg met de bewoners gepland? Welke herhuisvestingsoplossingen stelt u voor aan de huurders die er nog wonen? Waarom werd bij de toekenning van de*

**QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

**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 blocage de la situation des cinq immeubles d'habitation rue Rempart des Moines.**

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- *Ce n'est pas la première fois que vous êtes interrogée sur la situation de ces fameux cinq blocs de logements de la rue Rempart des Moines.*

*Pendant de nombreuses années, nous avons assisté à un pourrissement de leur état, avec des conséquences considérables sur les conditions de vie et de santé des 800 locataires.*

*Après toutes ces années, la direction du Logement bruxellois a finalement choisi l'option de la démolition-reconstruction. Jusqu'en 2008, l'option de la rénovation, moins lourde qu'une démolition, tant d'un point de vue environnemental que social, avait pourtant les faveurs de la SLRB et du Logement bruxellois. À partir de 2010, le choix de la démolition-reconstruction a été validé par ces instances, nécessitant le déplacement de familles entières, pourtant bien ancrées dans le quartier. Par ailleurs, la démolition-reconstruction semble être l'occasion d'introduire une mixité qui permet, au niveau des chiffres, la suppression pure et simple de 119 logements sociaux au profit de 133 logements moyens.*

*La salle de sports située sur le site est une construction récente réalisée dans le cadre d'un contrat de quartier. Elle est utilisée, moderne et fonctionnelle. Sa destruction constitue un gâchis écologique, mais également financier puisque la Ville de Bruxelles devra rembourser une partie du subside octroyé pour sa construction dans le cadre du contrat de quartier. La garder telle*

*stedenbouwkundige vergunning geen rekening gehouden met de vragen van bewoners en verenigingen?*

quelle sur le site et l'intégrer au nouveau projet semble pourtant relever du bon sens.

Lors de la commission de concertation, les habitants et associations ont demandé notamment d'adapter le programme prévu dans la demande de permis pour le rendre moins dense et de revoir les gabarits prévus à la baisse. Ils ont également demandé de revenir au taux initial de 100 % de logement social et de réduire de moitié le nombre prévu de places de parking.

Dans la foulée, au niveau de la Région et d'urban.brussels, un permis d'urbanisme a été accordé, sans tenir compte des réclamations unanimes qui avaient été émises lors du processus de consultation.

Les habitants, ne se sentant pas écoutés, n'ont eu d'autre choix que de recourir aux tribunaux pour se faire entendre. Le Conseil d'État a ainsi suspendu le permis d'urbanisme en attendant de statuer sur la demande d'annulation de celui-ci. L'absence de prise en compte de l'avis des citoyens et des associations actives dans ce quartier a donc conduit à un blocage.

Enfin, deux des cinq bâtiments sont toujours occupés partiellement par des locataires, qui vivent dans des conditions dégradées et sont en attente de solutions et de propositions de relogement.

Quelles sont les prochaines étapes décidées par le gouvernement pour ce site ? D'autres consultations des résidents ont-elles été prévues ? Comment avez-vous demandé de répondre aux demandes légitimes des habitants et des associations ? Quelles solutions de relogement proposez-vous pour les locataires qui sont toujours sur place ? Pourquoi les demandes des habitants et associations exprimées lors des consultations n'ont-elles pas été prises en compte dans le permis d'urbanisme octroyé par urban.brussels ?

<sup>1119</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik kan u geruststellen dat de overheid de situatie niet wil laten vastlopen. De zaken zijn echter niet zo eenvoudig als u doet uitschijnen. De keuze tussen sloop-heropbouw en renovatie is niet lichtvaardig gemaakt, maar is gebaseerd op verschillende rapporten en studies.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je tiens à vous rassurer : il n'y a eu aucune volonté des pouvoirs publics de laisser la situation s'enliser. Cependant, les choses ne sont pas aussi simples que ce que vous suggérez.

*De Raad van State schortte op 28 juni 2024 de stedenbouwkundige vergunning van 14 februari 2024 op. De procedure tot nietigverklaring is nog aan de gang en we moeten de beslissing afwachten voordat we volgende stappen overwegen.*

Le choix entre une démolition-reconstruction et une rénovation est basé sur différents rapports et études : l'étude de faisabilité ; l'étude de résistance au feu, qui a indiqué que la structure des bâtiments ne répondait pas aux normes en vigueur ; l'étude en stabilité, qui a, entre autres, conclu que les immeubles actuels ne supporteraient pas, sans risque, l'excès de poids engendré par une rénovation et, notamment, par le renforcement de la structure destiné à répondre aux exigences du Siamu ; ainsi que les coûts budgétaires pour la Région. Les responsabilités ne se prennent donc pas à la légère.

*Bij het ontwerp van het project werden de huurders van De Brusselse Woning in 2019 geraadpleegd over aanpassingen aan de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Bovendien konden alle burgers die hinder zouden kunnen ondervinden van het project hun opmerkingen kenbaar maken tijdens verscheidene overlegcommissies in 2022 en 2023*

Concernant les étapes de ce dossier, le permis d'urbanisme qui avait été délivré le 14 février 2024 a été suspendu par le Conseil d'État le 28 juin. La procédure visant son annulation est toujours en cours. Des éléments complémentaires ont été transmis au Conseil d'État en vue du dépôt du mémoire en réplique et du

*in het kader van de procedure voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

*Tijdens de werken op het terrein heeft De Brusselse Woning maatregelen genomen om het leven van de sociale huurders zo comfortabel mogelijk te maken. In overleg met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij stelde ze een ambitieus herhuisvestingsplan op om de vijf torens op het terrein geleidelijk leeg te maken. Een deel van de huurders is al verhuisd.*

mémoire en intervention, les 26 août et 4 septembre derniers. Il convient à présent d'attendre la décision de la haute juridiction administrative avant d'envisager la suite.

Des concertations ont été menées avec les résidents lors de la conception du projet. Les locataires du Logement bruxellois ont notamment été consultés en 2019 au sujet de certains aménagements dans les parties communes des bâtiments. Leurs souhaits ont, dans la mesure du possible, été intégrés au projet.

Par ailleurs, l'ensemble du public concerné et pouvant subir des désagréments à la suite du projet a été consulté à plusieurs reprises dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme. Une première enquête publique s'est ainsi déroulée en janvier et en février 2022. Une séance de la commission de concertation a eu lieu le 9 mars 2022. Une seconde enquête publique s'est déroulée en juin et en juillet 2023, et une nouvelle séance de la commission de concertation a été organisée le 26 juillet 2023. Durant les enquêtes publiques, de nombreuses réclamations ont été introduites, preuve que le public concerné a pu faire valoir ses observations.

S'agissant des solutions de relogement, les travaux effectués sur le site du Rempart des Moines ont amené Le Logement bruxellois à prendre des mesures afin de rendre la vie des locataires sociaux aussi confortable que possible.

Un plan de relogement ambitieux a été établi en concertation avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le but de vider progressivement les cinq tours du site. Une partie de ce plan a déjà été réalisée et une partie des locataires ont été relogés.

Les locataires toujours sur place bénéficieront d'une opération tiroir. Il leur sera donc proposé d'être relogés dans les deux immeubles reconstruits sur le site. La mise en œuvre de cette opération dépend, dès lors, de la décision du Conseil d'État concernant le permis d'urbanisme délivré le 14 février dernier.

Enfin, pour répondre à votre dernière question, sachez que certains aménagements ont été pensés en concertation avec la société immobilière de service public et les locataires concernés. Par ailleurs, le projet a été modifié à plusieurs reprises afin de tenir compte le plus possible des avis exprimés. Ces derniers émanaient d'autorités publiques, mais également d'associations sans but lucratif, des riverains ou encore des locataires du site.

Il est intéressant de constater que 123 réclamations ont été émises durant les deux enquêtes publiques. En fin de compte, seuls trois riverains ont introduit un recours à l'encontre du permis d'urbanisme. Dès lors, je vous laisse seule juge de la réussite ou non du processus participatif. Pour ma part, j'estime que la concertation a porté ses fruits.

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Je comprends que ma remarque ne vous plaise pas, mais il eût été pertinent de se demander s'il n'aurait pas été possible d'éviter de tout démolir pour ensuite reconstruire. Dans les faits, l'état des logements s'est

<sup>1121</sup> *De huurders die er nog wonen zullen een woning aangeboden krijgen in de twee nieuwe gebouwen op het terrein. De uitvoering hangt echter af van de beslissing van de Raad van State over de stedenbouwkundige vergunning.*

*Het project werd meermaals aangepast om zoveel mogelijk rekening te houden met de adviezen van overheidsinstanties, vzw's, buurtbewoners en huurders. Tijdens de openbare raadplegingen werden 123 bezwaren gemaakt en slechts drie buurtbewoners hebben beroep aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning. De raadplegingen hebben dus vrucht afgeworpen.*

<sup>1123</sup> **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Toch had een volledige afbraak en heropbouw misschien vermeden kunnen worden. Ondertussen is de toestand van de woningen aanzienlijk verslechterd en bevinden de bewoners zich in een rampzalige*

*situatie. Wat zal er met die mensen gebeuren nu de beslissing van de Raad van State waarschijnlijk op zich zal laten wachten?*

considérablement dégradé, probablement en raison d'un manque d'investissements.

En ce qui concerne la situation des locataires qui sont toujours dans les bâtiments, la réponse du Conseil d'État risque de se faire attendre. Les personnes concernées doivent faire face à une situation catastrophique. Qu'est-il prévu de faire pour ces personnes ?

<sup>1125</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De situatie is inderdaad rampzalig en het is dus heel belangrijk om die woningen aan te pakken. De keuze voor sloop-heropbouw hangt niet alleen af van de mening van de overheid, maar van meerdere parameters, zoals de haalbaarheidsstudies, en meerdere actoren, zoals de brandweer. Het zijn niet de gewestelijke autoriteiten die het project vertragen, maar drie buurtbewoners die denken dat ze daardoor minder licht in hun woning zullen hebben.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je partage complètement votre avis, Mme De Smedt : la situation est catastrophique, raison pour laquelle il était très important pour nous de rénover ces logements. L'option de la démolition-reconstruction ne se base pas uniquement sur l'avis de l'autorité publique. Plusieurs paramètres doivent être pris en compte pour une rénovation de ce type, dont les études de faisabilité, et plusieurs acteurs doivent être consultés, dont le Siamu.

*- Het incident is gesloten.*

La volonté politique a toujours été de rénover les immeubles de la rue du Rempart des Moines. Ce ne sont pas les autorités régionales qui retardent ce projet, mais trois riverains qui ont déposé un recours contre celui-ci, estimant qu'il risque d'entraîner une perte de luminosité dans leur logement.

*- L'incident est clos.*

<sup>1129</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1129</sup> **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

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

<sup>1129</sup> **betreffende de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van de BGHM voor 2023.**

**concernant les observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général de la SLRB pour l'année 2023.**

<sup>1131</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *In zijn 29e boek formuleert het Rekenhof een afkeurend oordeel over de algemene rekening 2023 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 13 novembre 2024, la Cour des comptes a adressé au Parlement bruxellois son 29e cahier annuel, portant sur la certification des comptes généraux de la Région de Bruxelles-Capitale et des organismes d'intérêt public pararégionaux pour l'année 2023. Dans ce rapport, la Cour émet une opinion défavorable à propos du compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Plusieurs éléments probants permettent d'étayer cette opinion.

*Ten eerste stelt het Rekenhof vast dat de BGHM wegens een tekort aan vereffeningskredieten een aantal vastgestelde rechten heeft doorgeschoven naar 2024. Zo werd op de basisallocatie voor bouwkosten in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen een bedrag van 4.479.209 euro aan uitgaven niet aangerekend. Bovendien is de basisallocatie met betrekking tot de overdracht van gebouwen aan de gemeenten overgewaardeerd met 2,7 miljoen euro. Als gevolg daarvan is het totale begrotingsresultaat voor 2023 met 7.179.209 euro overgewaardeerd.*

Tout d'abord, la Cour des comptes constate que, faute de disposer de crédits de liquidation suffisants, la SLRB n'a pas pu reprendre certains droits constatés de 2023 dans le compte d'exécution du budget, de sorte qu'elle les a reportés à l'exercice 2024. Ainsi, des dépenses d'un montant de 4.479.209 euros n'ont pas pu être imputées à l'allocation de base intitulée « Coûts de construction dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat ».

*Voorts stelt het Rekenhof verschillende afwijkingen vast tussen de algemene boekhouding en de begrotingsboekhouding. Zo wordt de werkingsdotatie van iets meer dan 20 miljoen euro in de algemene boekhouding opgenomen als een vastgesteld recht, terwijl in de begrotingsboekhouding alleen de eerste schijf van 16.049.600 euro is ingeschreven. In de algemene boekhouding*

La Cour des comptes observe également que, dans le compte d'exécution du budget pour l'année 2023, certaines recettes reprises à l'allocation de base « Recettes relatives à la cession d'immeubles aux communes » ont été surévaluées de 2,7

*zijn ook diverse facturen voor bouwkosten opgenomen, voor een totaalbedrag van 7,9 miljoen euro, terwijl die uitgaven niet in de begrotingsboekhouding terug te vinden zijn.*

millions euros en raison de l'inscription en recettes de transferts aux communes dont les coûts n'étaient pas à la charge de la SLRB. Il résulte de ce qui précède que le résultat budgétaire de la SLRB pour l'exercice 2023 a été globalement surévalué à concurrence de 7.179.209 euros.

Par ailleurs, la Cour des comptes estime que le compte général de la SLRB ne respecte pas l'article 38 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC), qui prévoit que les opérations budgétaires doivent être méthodiquement inscrites de façon concordante en comptabilité générale et en comptabilité budgétaire. La Cour des comptes relève, en effet, plusieurs discordances significatives entre ces deux comptabilités.

À titre d'exemple, la dotation de fonctionnement 2023, d'un montant total de plus de 20 millions d'euros, apparaît bien dans la comptabilité générale, alors que dans la comptabilité budgétaire, seule la première tranche de ladite dotation est reprise à hauteur de 16.049.600 euros. De même, plusieurs factures se rapportant à des coûts de construction pour un montant total de 7,9 millions euros sont mentionnées dans la comptabilité générale, mais ne figurent pas dans la comptabilité budgétaire.

<sup>1133</sup> *Tot slot merkt het Rekenhof op dat de beheersrekeningen voor de boekjaren 2016 tot en met 2022 nog niet zijn opgesteld en dat de BGHM nog geen interne audit heeft georganiseerd.*

Outre les critiques principales qui viennent d'être exposées, la Cour des comptes formule deux observations complémentaires. D'une part, la Cour rappelle que les comptes de gestion n'ont pas encore été établis pour les années 2016 à 2022 ; d'autre part, elle note que la SLRB n'a toujours pas organisé d'audit interne, méconnaissant ainsi le prescrit de l'article 80 de l'OOBCC.

*Hoe beantwoordde u de opmerkingen van het Rekenhof? Betwist de BGHM de juistheid van sommige punten van kritiek?*

Madame la Secrétaire d'État, que répondez-vous aux observations émises par la Cour des comptes à propos du compte général de la SLRB pour l'exercice 2023 ? Les dirigeants de cet organisme d'intérêt public contestent-ils le bien-fondé de certaines critiques formulées par la Cour ?

*Hoe verklaart u dat het totale begrotingsresultaat van de BGHM voor 2023 met meer dan 7 miljoen euro is overschat?*

Comment expliquez-vous que le résultat budgétaire de la SLRB pour l'année 2023 ait été globalement surévalué de plus de 7 millions d'euros ? Comment la SLRB justifie-t-elle les discordances observées entre sa comptabilité générale et sa comptabilité budgétaire pour l'exercice 2023 ?

*Hoe rechtvaardigt de BGHM de verschillen tussen de algemene boekhouding en de begrotingsboekhouding? Hoe zult u voorkomen dat bij de volgende certificering dezelfde tekortkomingen worden vastgesteld? Hoe zal de BGHM ervoor zorgen dat de algemene boekhouding voortaan aan alle wettelijke en reglementaire bepalingen voldoet?*

Quelles mesures le gouvernement régional bruxellois a-t-il adoptées afin d'éviter que les différents manquements ne soient à nouveau constatés lors de la certification des prochains comptes généraux de cet organisme ? Par ailleurs, quelles démarches la direction de la SLRB a-t-elle entreprises pour s'assurer que le compte général de cet organisme pourra dorénavant respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires ?

*Zijn de beheersrekeningen voor 2016 tot en met 2022 ondertussen opgesteld? Wanneer zal de BGHM een interne audit organiseren?*

Les comptes de gestion du comptable justiciable pour les exercices 2016 à 2022 ont-ils enfin pu être établis dans le courant de l'année 2024 ? Quand la SLRB devra-t-elle être en mesure d'organiser un audit interne ?

*Op 1 januari 2025 is de Codex van de openbare financiën van kracht geworden. Heeft de BGHM al maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de volgende algemene boekhouding aan die nieuwe regelgeving voldoet?*

L'ordonnance du 4 avril 2024 portant le Code des finances publiques de la Région de Bruxelles-Capitale, qui a vocation à

1135 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-  
*Voor uw eerste vraag verwijs ik naar het antwoord dat ik op 11 januari 2024 heb gegeven.*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft haar boekhoudmethode nooit gewijzigd en altijd de instructies van het gewest en van de bedrijfsrevisor gevolgd, die de boekhouding altijd zonder voorbehoud heeft goedgekeurd.*

*Het Rekenhof stelt vast dat een bedrag van 4.479.209 euro niet ten laste kon worden gebracht van de basisallocatie voor bouwkosten in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen en dat de basisallocatie met betrekking tot de overdracht van gebouwen aan de gemeenten werd overschat met 2,7 miljoen euro. Volgens het Rekenhof verklaart dat waarom het totale begrotingsresultaat van de BGHM voor 2023 7.179.209 euro te hoog is.*

*In de oorspronkelijke begroting voor 2023 waren voldoende vereffeningskredieten opgenomen. Nadien heeft de regering evenwel bewarende maatregelen opgelegd. Bovendien is er geen begrotingsaanpassing geweest in 2023.*

*Om het door het Rekenhof vastgestelde tekort aan middelen te compenseren, heeft de BGHM voor de twee bovenvermelde punten de facturen voor bouwkosten ingeschreven op de voorlopige rekening 444 voor nog te ontvangen facturen. In 2024 zijn de bedragen op de juiste basisallocaties aangerekend.*

remplacer l'OOBCC, est entrée en vigueur le 1er janvier 2025. Quelles initiatives la SLRB a-t-elle déjà prises pour s'assurer que ses prochains comptes généraux pourront se conformer à l'ensemble des dispositions du Code des finances publiques de la Région de Bruxelles-Capitale ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour votre première question, je me permets de renvoyer à toutes les informations que j'ai communiquées l'année passée en réponse à la même question posée lors de la commission du Logement du 11 janvier 2024.

Je rappelle que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'a jamais modifié sa méthode de comptabilisation, qui est conforme aux instructions du service public régional de Bruxelles. Jusqu'à présent, la SLRB ne s'est écartée ni des instructions données par la Région ni de celles reçues de son réviseur d'entreprises. Le travail s'est donc fait dans le respect des obligations et des instructions des circulaires du ministre du Budget.

La conclusion du réviseur d'entreprises statuant sur le respect des règles comptables a toujours été une approbation sans réserve.

Quant aux discordances observées, la Cour des comptes mentionne deux constats. Tout d'abord, des dépenses s'élevant à 4.479.209 euros n'ont pas pu être imputées à l'allocation de base intitulée « Coûts de construction dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat ».

Ensuite, les recettes reprises à l'allocation de base « Recettes relatives à la cession d'immeubles aux communes » ont été surévaluées de 2,7 millions d'euros en raison de l'inscription en recettes de transferts aux communes dont les coûts n'étaient pas à la charge de la SLRB.

Pour rappel, le solde budgétaire est généralement calculé en soustrayant le total des dépenses publiques du total des recettes sur une période spécifique, généralement un exercice financier, en ce qui nous concerne, l'année 2023. La formule exacte est la suivante : le solde budgétaire 2023 de la SLRB est égal au total des recettes SLRB en 2023 moins le total des dépenses SLRB en 2023.

À la suite des deux constats précités de la Cour des comptes, elle a procédé à la correction du solde budgétaire 2023 de la SLRB. Selon la Cour des comptes, ceci explique que le résultat budgétaire 2023 de la SLRB est globalement surévalué de 7.179.209 euros. En effet, dans le cadre du budget initial 2023, des crédits de liquidation suffisants avaient été prévus. Ensuite, je le rappelle également, des mesures conservatoires ont été imposées par la Région. De plus, comme vous le savez aussi, il n'y a pas eu d'ajustement au cours de l'exercice budgétaire 2023.

<sup>1137</sup> *Wat de verschillen tussen de algemene boekhouding en de begrotingsboekhouding betreft, moet worden opgemerkt dat de twee regelgevingen niet altijd compatibel zijn. Het Rekenhof heeft soortgelijke verschillen opgemerkt bij andere instellingen van openbaar nut.*

*Met het boekhoudprogramma dat de BGHM tot 2018 gebruikte, kon de beheersrekening automatisch worden gegenereerd. De beheersrekeningen voor 2016, 2017 en 2018 werden aan het gewest doorgegeven. Sinds 2019 gebruikt de BGHM het SAP-platform, waarmee de beheersrekening niet automatisch kan worden opgesteld. De beheersrekeningen voor 2019, 2020, 2021 en 2022 zullen aan het gewest worden doorgegeven in het kader van de afsluiting van 2024. De beheersrekening voor 2023 werd manueel opgesteld, maar tijdig doorgegeven.*

*De BGHM vroeg in een brief van 6 maart 2023 hulp aan het gewest om een interne afdeling op te richten. De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) stelde hulp voor in de vorm van een actieplan, basisdocumenten, de uitwisseling van goede praktijken via het gewestelijk netwerk van interne auditoren en begeleiding door het auditcomité van de diensten van de regering.*

*Op 21 november 2024 keurde de raad van bestuur van de BGHM de oprichting van een interne auditdienst goed, die belast zal worden met de interne audit van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen. De directie kreeg de opdracht om daartoe de nodige stappen te zetten, zowel intern als bij de Brusselse regering en de GOB.*

*Voorts werd de deelname van de interne auditdienst aan de gewestelijke werkgroep Organisatiebeheersing en aan het gewestelijke netwerk van interne auditoren goedgekeurd.*

Pour pallier le manque de budget identifié par la Cour des comptes en 2023 pour les raisons précitées, la SLRB a effectué les écritures comptables suivantes.

En ce qui concerne le premier constat de la Cour des comptes en 2023, la SLRB a imputé les factures de construction sur le compte d'attente « 444 Factures à recevoir ». En 2024, ce montant a donc été imputé budgétairement sur l'allocation de base intitulée « Coûts de construction dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat ».

En ce qui concerne le deuxième constat de la Cour des comptes, en 2023, la SLRB a également imputé les factures de construction sur le compte d'attente « 444 Factures à recevoir ». En 2024, ce montant a été imputé budgétairement sur la bonne allocation de base.

Concernant votre troisième question, je répète que la SLRB est toujours devant une incompatibilité entre deux législations. D'un côté, elle doit suivre les règles comptables et d'un autre les règles liées à l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC). Plusieurs organismes d'intérêt public sont concernés par les mêmes remarques de la Cour des comptes.

Concernant votre quatrième question, le programme comptable utilisé par la SLRB jusqu'en 2018 permettait l'établissement automatique du compte de gestion. Ce dernier a été transmis à la Région pour la période 2016-2018. Depuis 2019, la SLRB utilise le programme comptable SAP, lequel ne permet pas l'établissement automatique du compte de gestion. La période 2019 à 2022 reste donc à rattraper. Les comptes de gestion de ces quatre années seront transmis à la Région dans le cadre de la clôture 2024. Pour l'exercice 2023, le compte de gestion a été établi manuellement, ce qui a pris plus de temps, mais il a bien été produit et transmis dans les délais.

Concernant votre cinquième question, dans son courrier du 6 mars 2023, la SLRB a demandé à la Région les solutions qu'elle proposait pour mettre en place à court terme un service d'audit interne. Le 6 avril 2023, le service public régional de Bruxelles (SPRB) a répondu en proposant son aide sous la forme :

- d'un plan d'action détaillant ce qu'il faut prévoir pour mettre en place un audit interne ;

- de documents de base nécessaires : arrêté, méthodologies, documents types, documents liés aux marchés publics, descriptions de fonctions, etc. ;

- d'une mutualisation des bonnes pratiques, expériences et formations par la mise en place d'un réseau régional des auditeurs internes auquel le service d'audit interne de la SLRB sera convié ;

- d'une possibilité d'aide sous forme d'appel aux ressources disponibles du comité d'audit des services du gouvernement.

<sup>1139</sup> *De BGHM heeft bij brief van 13 september 2024 gereageerd op de opmerkingen van het Rekenhof en op 16 september 2024 de auditeurs van het Rekenhof ontmoet. Die stelden voor om een dubbele boekhouding te voeren: een volgens de begrotingsregels en een volgens de boekhoudregels. Dat is echter niet mogelijk met het beschikbare team en het huidige boekhoudsysteem.*

*Daarom stuurde de BGHM op 6 november 2024 een brief naar minister van Begroting Gatz. Zijn kabinet antwoordde dat er overleg aan de gang is tussen het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, het Rekenhof en de GOB om een oplossing te vinden. De BGHM wacht nu op de resultaten van dat overleg.*

<sup>1141</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik zal uw antwoorden nog eens op mijn gemak nalezen, maar ik ben blij te horen dat er een dialoog is tussen de BGHM, het Rekenhof en de minister van Begroting.*

*- Het incident is gesloten.*

<sup>1145</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

<sup>1145</sup> **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

Ces solutions proposées ont retenu l'intérêt de la SLRB, mais nécessitent des moyens et une analyse en interne pour sélectionner la meilleure piste.

Par ailleurs, le 21 novembre 2024, le conseil d'administration de la SLRB a approuvé la création d'une cellule d'audit chargée de réaliser des missions d'audit interne au sein de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP), ainsi que le transfert, en son sein, des auditeurs externes des SISP.

Le conseil d'administration de la SLRB a chargé la direction générale d'analyser les modalités de mise en place d'un comité d'audit et d'entreprendre, en interne ainsi qu'auprès du gouvernement bruxellois et du SPRB, toutes les démarches utiles et relatives à la mise en œuvre du nouveau cadre régional sur la maîtrise des organisations au sein de la SLRB.

Il a également été décidé d'approuver la participation de la cellule d'audit au groupe de travail régional « Maîtrise de l'organisation » ainsi qu'au réseau régional des auditeurs internes.

Concernant votre dernière question, la SLRB a entrepris plusieurs actions. Le 13 septembre 2024, elle a écrit à la Cour des comptes pour lui transmettre sa réaction aux remarques formulées. Le 16 septembre 2024, la SLRB a rencontré les auditeurs de la Cour des comptes pour trouver une solution. Ces derniers ont proposé à la SLRB la tenue d'une double comptabilité : l'une conforme à l'OOBCC et l'autre suivant les règles comptables. Ce n'est toutefois pas réalisable avec l'équipe disponible et le système comptable actuel.

Le 6 novembre 2024, la SLRB a envoyé un courrier au ministre du Budget et des Finances de la Région de Bruxelles-Capitale, M. Sven Gatz. Le 10 novembre 2024, le cabinet du ministre du Budget a répondu à la SLRB qu'une concertation était en cours entre l'Institut des réviseurs d'entreprises, la Cour des comptes et la direction Budget et Finances du service public régional de Bruxelles pour trouver une solution. La SLRB attend le retour de cette concertation pour pouvoir avancer.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je vous remercie de vos réponses très techniques et étayées, que je ne manquerai pas de relire à tête reposée. Je suis rassurée d'entendre qu'il existe un dialogue entre la SLRB, la Cour des comptes et le ministre du Budget.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

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

1145 **betreffende het einde van de gemeentelijke posten die worden gesubsidieerd door het huisvestingscontract tussen het gewest en de gemeenten.**

1147 **De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- *De gemeentelijke huisvestingsdiensten spelen een belangrijke rol in de aanpak van de huisvestingscrisis. Ze pakken de leegstand aan en werken mee aan de uitvoering van het openbaarbeheersrecht. Ook volgen ze de bouw van sociale woningen op in samenwerking met de openbare vastgoedmaatschappijen en zien ze erop toe dat de huurprijzen van gemeentelijke woningen met die van sociale woningen worden gelijkgesteld.*

*Zestien gemeenten hebben een huisvestingscontract met het gewest ondertekend. Dat legt ze specifieke doelstellingen op en geeft recht op een of twee functies en op voltijdsequivalenten voor de opvolging van dossiers en veldwerk.*

*Volgens bepaalde bronnen kondigen sommige gemeenten het einde van die gesubsidieerde functies aan, omdat Brussel Huisvesting zeer pessimistisch zou zijn over de verlenging van de subsidies voor de huisvestingscontracten.*

*Heeft de regering al beslist of ze de huisvestingscontracten verlengt? Hoe evalueert u de doelstellingen die aan de gemeenten werden opgelegd? Zou het einde van die contracten het huisvestingsbeleid van de gemeenten niet in het gedrang brengen?*

1149 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De zestien huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het gewest zijn inderdaad op 31 december 2024 beëindigd.*

*Het werk van de referenten huisvesting is essentieel, maar door de politieke en budgettaire context is hun toekomst onzeker. De gemeenten beschikken niet over het nodige personeel om hun taken over te nemen. Omdat die subsidies al eerder waren*

**concernant la fin des postes communaux subsidiés par le contrat logement conclu entre la Région et les communes.**

**M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- La compétence du logement dans les communes est essentielle : nous avons besoin de la proximité de ce niveau de pouvoir pour lutter contre la crise du logement qui frappe la Région. En effet, la proximité des pouvoirs locaux et leur connaissance du terrain permettent de remédier de façon concrète aux problèmes de logement locaux.

Les missions confiées aux administrations locales chargées du logement permettent de s'attaquer à l'inoccupation des logements et de favoriser la mise en œuvre du droit de gestion publique. Celui-ci a commencé et nous appelons de nos vœux son accélération. Il convient, par ailleurs, d'effectuer un travail de recensement des logements inoccupés, d'entrer en contact avec les propriétaires et de les soutenir dans leurs démarches. En outre, les communes assurent le suivi des projets de construction des logements sociaux en partenariat avec les sociétés immobilières de service public et veillent à la socialisation des loyers communaux.

Par ailleurs, seize communes ont signé un contrat logement avec la Région et se voient ainsi confier des objectifs précis à atteindre. Ce contrat leur permet de bénéficier d'un ou de deux postes ainsi que des équivalents temps plein nécessaires au suivi des dossiers et au travail de terrain en la matière. Ces postes aident les communes, dont nous n'ignorons pas la situation financière extrêmement compliquée.

Selon les informations qui nous sont parvenues, certaines communes annonceraient déjà la fin de ces postes subsidiés. En effet, Bruxelles Logement se montrerait extrêmement pessimiste quant au renouvellement des subsides liés à ces contrats logement.

Madame la Secrétaire d'État, quelle est aujourd'hui la situation de ces contrats logement ? Des décisions ont-elles déjà été prises en ce qui concerne leur renouvellement ou leur non-renouvellement par le gouvernement ?

Quel bilan dressez-vous des objectifs fixés aux communes dans le cadre des contrats logement signés avec la Région ?

La fin de ces contrats ne mettrait-elle pas à mal la mise en œuvre de solutions aux problèmes de logement dans les communes ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les seize contrats communaux conclus entre les communes et la Région ont pris effectivement fin le 31 décembre 2024.

Comme vous le savez, les référents logement sont des acteurs de premier ordre. Néanmoins, la pérennisation de leur mission n'est actuellement pas garantie en raison du contexte politique et budgétaire.

*vastgelegd, stonden ze niet ingeschreven in de initiële begroting 2024, die als basis diende voor de voorlopige begroting 2025.*

*Het huisvestingscontract, ingevoerd in zestien Brusselse gemeenten, is de voorbije drie jaar een nuttig instrument gebleken om het soms complexe huisvestingsbeleid beter te stroomlijnen door de samenwerking tussen lokale en gewestelijke diensten.*

*De volgende regering zal moeten beslissen over het behoud van het systeem en de bijbehorende subsidies. Als initiatiefneemster hoop ik natuurlijk dat het wordt voortgezet.*

<sup>1151</sup> **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik deel uw hoop. Het werk van de referenten is bijzonder nuttig. Ze dragen ertoe bij van de eigenaars partners te maken in de aanpak van de huisvestingscrisis.*

*Als de functies in kwestie niet verlengd worden en er geen leegstaande woningen meer opgespoord worden, haalt dat ook de effectiviteit van het openbaarbeheersrecht deels onderuit.*

*- Het incident is gesloten.*

<sup>1155</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CLÉMENTINE BARZIN**

D'une part, les communes n'ont pas les ressources humaines nécessaires pour reprendre à leur compte les missions des référents logement. Celles-ci ont été permises par la mobilisation de subsides régionaux octroyés aux communes.

D'autre part, ces subsides ayant une base pluriannuelle, la totalité des moyens nécessaires à leur fonctionnement avait été engagée précédemment. Aucun budget n'a donc été inscrit à l'initial 2024. Or c'est sur cette base qu'a été défini le budget provisoire 2025.

En ce qui concerne le bilan des objectifs fixés aux communes, le contrat logement est implanté dans seize communes bruxelloises. Il s'agit d'un outil de collaboration transversale entre les administrations des pouvoirs locaux et les administrations régionales autour des questions du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il a fait ses preuves depuis sa mise en place il y a près de trois ans.

Cette nouvelle collaboration permet aujourd'hui de mieux répondre aux enjeux complexes des matières liées au logement, mais également de travailler ensemble, au-delà des frontières organisationnelles de l'administration à laquelle chacun est rattaché.

Il reviendra au prochain gouvernement de décider de maintenir ou non ce dispositif et de prévoir, le cas échéant, les subventions de fonctionnement associées.

Étant à l'initiative des contrats logement, qui font partie de mon plan d'urgence logement, je suis convaincue qu'il faut pérenniser ce mécanisme, car il a démontré son utilité, son efficacité et sa valeur ajoutée.

**M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Les référents logement eux-mêmes témoignent de l'utilité de leur travail de détection et des discussions avec les propriétaires.

Il ne faut pas opposer les locataires et les propriétaires, mais les amener à participer à l'effort de lutte contre la crise du logement. Comme vous, j'estime que la pérennisation de ces subsides régionaux est essentielle. Ils sont en effet nécessaires pour mener un travail de terrain extrêmement concret, comme en témoignent les autorités communales et les référents logement.

Le droit de gestion publique, qui commence à être mis en œuvre, risque d'être partiellement amputé de sa force de frappe si ces postes ne sont pas renouvelés et s'il n'est plus possible de détecter les logements vides.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME CLÉMENTINE BARZIN**

1155 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1155 **betreffende de achteruitgang van de sociale verhuurkantoren.**

1157 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- *Het Brussels Gewest kampt nog steeds met een huisvestingscrisis. Bijna de helft van de Brusselaars zou in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning. Om snel en efficiënt in te spelen op de behoeften is de MR-fractie al lange tijd voorstander van de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren (SVK). Dat is een zeer interessante formule die gebaseerd is op een publiek-private samenwerking. Toch lijkt ze steeds minder succes te oogsten onder eigenaars van Brusselse huurwoningen. Onlangs wist L'Écho immers te melden dat er in 2023 slechts 206 bijkomende woningen te huur werden aangeboden via een SVK, terwijl er in 2018 nog 785 nieuwe huurwoningen bij kwamen. Volgens de sector is de groei ook in 2024 erg klein.*

*Dat zou komen doordat het verschil tussen de huurprijzen op de vrije markt en die van de SVK's in de loop der jaren groter is geworden. Ook de energierenovatieplicht en de problemen met de gewestelijke premies zouden een rem zijn. Bovendien gaf 32% van de eigenaars van huurwoningen in Brussel in een recent onderzoek van KBC aan de woning(en) te willen verkopen. Zo worden huurwoningen allicht nog schaarser.*

*Wist u dat er almaar minder bijkomende woningen te huur worden aangeboden via SVK's? Hoe verklaart u dat?*

*Overlegt u met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest? Welke stappen hebt u gezet om het tij te keren in 2024?*

*Overweegt u om de maximale huurprijs die SVK's mogen vragen, op te trekken?*

**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 déclin des agences immobilières sociales.**

**Mme Clémentine Barzin (MR).**- La Région bruxelloise doit faire face à une « crise aiguë du logement », pour reprendre les termes de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Alors que 62 % des Bruxellois sont locataires, près d'un Bruxellois sur deux entre dans les conditions requises pour être éligible à un logement social. Face à ce défi, pour des raisons d'efficacité et de rapidité de la réponse publique, le MR défend une généralisation progressive de l'allocation loyer à tous les bénéficiaires qui répondent aux critères.

Le MR défend également de longue date le développement des agences immobilières sociales (AIS). J'en rappelle le principe : le propriétaire confie la gestion de son bien à une AIS, qui gère toute la partie locative (trouver des locataires, percevoir les loyers et les reverser au propriétaire, faire l'état des lieux, etc). L'AIS garantit le paiement des loyers au propriétaire, même en cas de défaut de paiement des locataires, et couvre les dégâts locatifs. Le propriétaire est, en plus, exonéré du précompte immobilier pour le bien mis en gestion sociale. Il bénéficie aussi de primes majorées à la rénovation énergétique. En contrepartie, le propriétaire doit accepter de percevoir un loyer en deçà des prix du marché privé. Précisons également que c'est la Région qui se charge de fixer le plafond du loyer AIS.

Cette formule, basée sur un partenariat public-privé, est très intéressante, mais il semble qu'elle soit de moins en moins populaire auprès des propriétaires bruxellois. On pouvait récemment lire dans les colonnes de L'Écho que seuls 206 bailleurs supplémentaires se sont lancés en 2023, contre 785 nouveaux logements donnés en location en 2018. Le ralentissement ne semble pas terminé, puisque le secteur parle d'une croissance très faible en 2024.

Les raisons pointées ? L'écart entre les loyers pratiqués sur le marché classique et ceux offerts par les AIS, qui s'est creusé au fil des ans. La sécurité offerte par le système des AIS ne compense plus aujourd'hui l'écart de loyer. À cela s'ajoutent les obligations de rénovation énergétique, avec l'interdiction des logements affichant un PEB G ou F dès 2033, et les problèmes liés aux primes régionales. Alors qu'une étude récente de la KBC annonce que 32 % des bailleurs dans la capitale ont émis le souhait de vendre, c'est aussi à une raréfaction plus large des logements mis en location que Bruxelles doit s'attendre.

Avez-vous eu vent du ralentissement du recours aux AIS ? Quelles explications privilégiez-vous face à ce phénomène ?

Quel dialogue menez-vous avec la Fédération des agences immobilières sociales à cet égard ? Quelles actions avez-

1159 *Overweegt u andere stimuleringsmaatregelen ten gunste van eigenaars-verhuurders?*

*Waarom werd de huurindexering van woningen van openbare vastgoedmaatschappijen tijdens de energiecrisis niet bevroren op basis van hun energie-efficiëntie en die van SVK-woningen wel?*

*Welk budget werd er uitgetrokken voor de SVK's in 2024? Werd er rekening gehouden met de vertraging in de groei?*

*De afgelopen jaren was de inflatie hoog. De barema's die opgelegd worden aan SVK's houden geen rekening met de prijsevolutie. Die zijn dus dringend aan herziening toe.*

1161 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De laatste voorlopige cijfers van Brussel Huisvesting bevestigen dat de groei van het woningenbestand van de sociale verhuurkantoren (SVK's) vertraagt.*

*De SVK's hebben ons enkele mogelijke verklaringen gegeven. Ze wezen erop dat de vertraging al tijdens de gezondheids crisis begon. Toen viel de hele huurmarkt volledig stil.*

*Daarnaast hebben de SVK's geprofiteerd van een zekere trend om zich te ontdoen van panden van mindere kwaliteit en ze te vervangen door nieuwe of volledig gerenoveerde panden. De stagnerende groei betekent echter niet dat er geen verloop is van woningen die aan SVK's worden toevertrouwd.*

*Bovendien neemt het verschil tussen de SVK-huurprijzen en de huurprijzen op de privémarkt inderdaad toe. De huurprijzen die SVK's vragen, worden elk jaar geïndexeerd, terwijl de huurprijzen op de privémarkt vrij evolueren. Die laatste stijgen nu sneller dan de inflatie, waardoor het verschil steeds groter wordt.*

*Daartegenover staat dat de lasten voor de woning en voor eventuele werken aanzienlijk gestegen zijn. De kosten voor een*

vous mises en œuvre pour faire face à ce ralentissement, singulièrement en 2024 ?

Avez-vous envisagé de revoir le plafond du loyer AIS fixé par la Région, et ainsi réduire l'écart entre les loyers pratiqués sur le marché classique et ceux offerts par les AIS ?

Avez-vous envisagé de compenser cette situation par d'autres incitants à l'attention des propriétaires bailleurs ?

Pourquoi les logements des sociétés immobilières de service public n'ont-ils pas été pris en considération par le gel de l'indexation des loyers en fonction d'une performance énergétique basse du bâtiment pendant la crise énergétique, alors que cela a manifestement été le cas des logements des AIS ?

Quel est le budget alloué aux AIS pour l'année 2024 ? Ce ralentissement a-t-il été pris en considération ?

Ces dernières années ont été marquées par une forte inflation, une hausse considérable du coût de la vie et, partant, une hausse des loyers sur le marché. Le système d'encadrement des loyers prévu au travers des barèmes imposés aux AIS montre aujourd'hui sa faiblesse, parce qu'il ne tient pas compte de l'évolution des prix.

Le nombre de logements mis en location entame aujourd'hui une courbe à la baisse. C'est bien dommage, car le système des AIS est, intrinsèquement, un système très efficace pour répondre plus rapidement à la demande de logements. Nous observons jusqu'à ce jour une croissance des nouveaux logements à finalité sociale dix fois plus forte que celle des logements publics. Pour mon groupe, il est donc impératif de réviser les barèmes des AIS.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le ralentissement de la croissance nette du parc des AIS se confirme effectivement dans les chiffres avec, sous réserve des dernières vérifications en cours par Bruxelles Logement, 7.978 logements dans l'inventaire au 30 septembre 2024, contre 7.946 logements au 30 septembre 2023.

Après consultation, les AIS nous ont fait remonter plusieurs hypothèses qui pourraient expliquer ce phénomène. D'abord, force est de constater que ce ralentissement a commencé pendant la pandémie du Covid-19, période qui a clairement donné un coup d'arrêt au marché locatif dans sa globalité, donc aussi pour les AIS.

Ensuite, les AIS ont profité d'un certain engouement pour se débarrasser de biens peu qualitatifs et les remplacer par des biens neufs ou totalement rénovés. La stagnation de la croissance ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas un roulement des biens mis en AIS.

Par ailleurs, le différentiel entre les loyers offerts par les AIS et ceux pratiqués sur le marché privé ne cesse de croître. Comme vous le savez, les loyers demandés par les AIS sont indexés chaque année, alors que les loyers sur le marché privé évoluent librement. Or, l'augmentation naturelle des loyers sur le marché

*verplichte energierenovatie op middellange termijn schrikken sommige verhuurders af.*

*Tot slot zijn er nu minder grote nieuwbouwprojecten door het huidige economische klimaat, de regels en normen voor stedenbouwkundige vergunningen, de stijgende rentetarieven enzovoort.*

*Om het SVK-mechanisme te ondersteunen heeft de regering haar desbetreffende besluit van december 2015 op 14 maart 2024 gewijzigd. Daarin werd het huurrooster uitgebreid met prijzen voor zeer grote woningen, want daarvoor waren de huurplafonds beperkt tot vijf slaapkamers voor appartementen en vier slaapkamers voor woningen. Nu gaat het rooster tot zeven slaapkamers.*

privé est plus rapide que l'inflation. Un écart se creuse donc année après année entre les loyers demandés par les AIS et les loyers privés.

En outre, les charges liées au logement que doivent supporter les propriétaires ont considérablement augmenté, ainsi que le coût des travaux à leur charge, ce qui peut dissuader certains d'entre eux de continuer à louer leur logement. Dans le cadre des impératifs de rénovation décidés par la Région, les frais de rénovation énergétique à prévoir à moyen terme effraient certains bailleurs.

Enfin, les grands projets de logements neufs qui ont incontestablement participé à la forte croissance des AIS à partir de 2018 sont plus rares en raison de la conjoncture actuelle. Songeons notamment aux permis de construire liés à des normes et à des conditions contraignantes, ainsi qu'à l'augmentation des taux d'intérêt.

Afin de soutenir le mécanisme des AIS, l'arrêté du gouvernement du 17 décembre 2015 organisant les AIS a été modifié en date du 14 mars 2024. Cette modification prévoit notamment un allongement de la grille des loyers pour les grands logements. En effet, les plafonds de loyers étaient auparavant limités à cinq chambres pour les appartements et à quatre chambres pour les maisons. Il était donc particulièrement compliqué, pour les AIS, de convaincre les propriétaires de très grands logements de mettre leur bien en gestion pour location auprès d'une AIS ou de poursuivre le contrat qu'ils avaient conclu avec celle-ci.

En effet, plus le nombre de chambres est élevé et plus la différence entre le plafond de loyer en AIS et le loyer que le propriétaire pourrait obtenir sur le marché privé est grande. Or, c'est justement sur ces typologies de biens que la tension entre l'offre et la demande est la plus forte. Un allongement de la grille des loyers jusqu'à sept chambres a donc été mis en place, ce qui permet de réduire le différentiel de loyer.

Concernant la révision du plafond des loyers pour les AIS, il appartiendra, bien entendu, au prochain gouvernement de statuer sur sa nécessité et sur l'opportunité d'instaurer de nouveaux incitants fiscaux au regard de la situation budgétaire régionale.

Pour terminer, je présente mes excuses à Mme Barzin car certaines de ses questions ne m'ont pas été communiquées par le Bureau élargi. Je ne pourrai donc pas y répondre, mais je m'engage à transmettre toutes les réponses par écrit le plus rapidement possible.

**Mme Clémentine Barzin (MR).**- En ce qui concerne les mesures déjà prises pour les grands logements, j'aurais aimé savoir quels étaient exactement les pourcentages d'augmentation, car la presse fait état d'un net ralentissement. Nous aurions donc voulu obtenir davantage de précisions à ce jour. Par ailleurs, qu'en est-il des logements plus petits ? Je vous remercie de nous communiquer ces informations par écrit.

<sup>1163</sup> *Over een mogelijke herziening van de barema's en andere stimuleringsmaatregelen zal de volgende regering moeten beslissen.*

*Helaas kan ik de overige vragen niet beantwoorden omdat ik ze niet had ontvangen, waarvoor mijn excuses. Ik zal de antwoorden zo snel mogelijk schriftelijk bezorgen.*

<sup>1165</sup> **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- *Wat is het precieze aandeel van die zeer grote woningen in het totale woningbestand? Ik zou ook meer details willen krijgen over de kleinere woningen.*

*Voorts moet een herziening van de SVK-plafonds inderdaad overgelaten worden aan een regering met volle bevoegdheden.*

- *Het incident is gesloten.*

1169 (De heer Louis de Clippele, derde ondervoorzitter, treedt als  
voorzitter op)

1173 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MEHDI TALBI**  
1173 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de**  
**Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale**  
**Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie**  
**van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van**  
**Gewestelijk Belang,**

1173 **betreffende de studentenkoten in het Brussels Gewest.**

1173 **De voorzitter.-** Staatssecretaris Nawal Ben Hamou zal  
antwoorden op de mondelinge vraag.

1175 **De heer Mehdi Talbi (PTB) (in het Frans).- Elk jaar weer**  
*opnieuw leggen studenten een waar hindernissenparcours af*  
*om huisvesting te vinden. Momenteel zijn er in het gewest naar*  
*schatting 10.000 studentenwoningen te kort. Bovendien zijn de*  
*beschikbare woningen onbetaalbaar voor de meeste gezinnen.*  
*Daardoor moeten veel studenten lange afstanden afleggen om*  
*naar de les te gaan. Zo wordt het elitaire karakter van het hoger*  
*onderwijs nog maar eens benadrukt.*

*Tijdens de vorige zittingsperiode zijn er weliswaar duizend*  
*openbare studentenwoningen gebouwd, maar dat is nog*  
*steeds niet voldoende om aan de grote vraag te voldoen.*  
*Bovendien verkeert de bestaande studentenhuisvesting vaak*  
*in een deplorabele staat en is die dringend aan renovatie*  
*toe. De kamers die de universiteiten zelf aanbieden zijn veel*  
*betaalbaarder dan die in de privésector.*

Madame la Secrétaire d'État, vous concluez en précisant que vous confiez au prochain gouvernement de plein exercice la révision des plafonds des AIS, et je m'en réjouis car telle est également notre vision du logement. Le débat sur le niveau des loyers doit avoir lieu au sein d'un gouvernement de plein exercice.

- *L'incident est clos.*

(M. Louis de Clippele, troisième vice-président, prend place au  
fauteuil présidentiel)

**QUESTION ORALE DE M. MEHDI TALBI**

**à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de**  
**la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement**  
**territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la**  
**Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt**  
**régional,**

**concernant les kots étudiants en Région bruxelloise.**

**M. le président.-** La secrétaire d'État Nawal Ben Hamou  
répondra à la question orale.

**M. Mehdi Talbi (PTB).-** Chaque année, le constat est le même :  
la recherche d'un logement étudiant à Bruxelles relève du  
parcours du combattant, et ce problème dure depuis bien trop  
longtemps.

Aujourd'hui, le nombre de kots manquants dans la Région  
est estimé à 10.000. Parallèlement, les logements disponibles  
atteignent des prix exorbitants, avec un loyer moyen de près de  
600 euros, souvent sans les charges. Autant dire que très peu de  
familles peuvent se permettre de payer de telles sommes. Pour de  
nombreux étudiants et étudiantes, cette situation signifie devoir  
parcourir chaque jour de longues distances - que ce soit à travers  
la ville ou depuis d'autres Régions -, simplement pour assister à  
leurs cours.

Cette réalité accentue encore le caractère élitiste de  
l'enseignement supérieur, déjà mis à mal en Fédération  
Wallonie-Bruxelles. Certes, durant la précédente législature,  
1.000 logements étudiants publics ont été construits, et c'est un  
pas dans la bonne direction. Cela reste néanmoins insuffisant  
face à l'ampleur de la demande, notamment parce que des kots  
déjà construits sont dans un état déplorable et ont grandement  
besoin d'une rénovation.

Nous savons par ailleurs que les logements universitaires  
publics, comme ceux de l'UCL, qui en compte 4.400, proposent  
des loyers nettement plus abordables que ceux du secteur privé,  
car ils échappent aux logiques spéculatives.

<sup>1177</sup> *Bestaat er een plan voor de bouw van nieuwe openbare studentenwoningen of de renovatie van bestaande woningen? Welke maatregelen hebt u genomen om de prijzen te doen dalen?*

Existe-t-il un plan de construction de nouveaux logements étudiants publics en Région bruxelloise pour répondre au déficit actuel ?

Quelles mesures avez-vous mises en œuvre pour faire baisser les prix des logements étudiants, notamment dans le secteur privé ?

Un plan de rénovation des kots publics nécessitant des travaux a-t-il été établi ?

<sup>1177</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ook de heer Vervoort is bezorgd en verontwaardigd over de prijzen voor studentenhuisvesting op de privémarkt.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Mon collègue M. Vervoort, qui est chargé du logement étudiant, m'a communiqué les réponses à vos différentes questions.

*Betaalbare huisvesting kan maar worden gegarandeerd wanneer de overheid ingrijpt. Van een spontane regulering van de privémarkt mogen we niet uitgaan. Vandaag stijgt het aantal bouwvergunningen voor de bouw van studentenwoningen. Dat doet het aanbod toenemen, maar de prijzen dalen niet, integendeel.*

Comme je l'ai souligné encore récemment à l'occasion d'une question d'actualité en séance plénière, je partage votre constat et votre indignation face aux prix pratiqués sur le marché privé des kots étudiants. En réalité, cette situation concerne le marché immobilier en général.

*Er is geen plan om nieuwe studentenwoningen te bouwen of bestaande woningen te renoveren. Het gewest is immers geen eigenaar van dergelijke woningen.*

Je reste également convaincue que la garantie d'un logement abordable, qu'il soit étudiant ou non, ne peut venir que de l'action publique. Contrairement à certains, je ne pense pas que le marché puisse, dans sa grande mansuétude, abaisser les prix de l'immobilier, en particulier de celui destiné au public étudiant.

*Wel hebben we het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) in het leven geroepen. Sinds 2019 heb ik gepleit voor bijkomende financiering en die heb ik ook gekregen. De gevolgen waren onmiddellijk voelbaar: het aantal woningen in beheer van het SVKS evolueerde van 109 naar 362 tussen 2019 en 2024. De komende vier jaar zal het SVKS elk jaar 200 extra woningen in beheer nemen.*

Par ailleurs, il n'y a jamais eu autant de permis d'urbanisme délivrés pour la création de kots étudiants, ce qui augmente leur offre de facto. Pourtant, les prix n'ont pas diminué, bien au contraire.

*Daarnaast heb ik ook de steun opgetrokken aan verenigingen voor integratie via huisvesting, meer bepaald het Plateforme logement étudiant en de vzw 1 Toit 2 Âges.*

Pour répondre plus directement à votre question, il n'existe pas de plan de construction de nouveaux logements étudiants, ni même de plan de rénovation au niveau régional. La Région n'est en effet pas propriétaire de ce type de logement.

En revanche, comme je l'ai dit à la fin du mois de décembre, nous ne sommes pas restés les bras croisés puisque nous avons créé l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE). Depuis 2019, avec le soutien appuyé du ministre-président, je n'ai cessé de plaider pour son refinancement complémentaire - et je l'ai obtenu - afin d'augmenter le nombre de logements pris en gestion.

Les effets de ce refinancement ont été immédiats : le nombre de logements pris en gestion par l'AISE a triplé de 2019 à 2024, passant de 109 à 362 logements. De plus, l'AISE a signé les conventions pour une prise en gestion de 200 logements supplémentaires par an, pour les quatre années à venir.

Au-delà de l'action renouvelée en faveur de l'AISE, j'ai également renforcé le soutien apporté par le gouvernement aux associations d'insertion par le logement, à savoir la Plateforme logement étudiant et l'ASBL 1 Toit 2 Âges. Cette dernière, qui facilite la cohabitation de seniors et d'étudiants, a dès lors créé près de 400 binômes de cohabitation rien qu'en 2023.

1179 *De minister-president heeft gezorgd voor de bouw van 480 studentenwoningen aan begrensde huurprijzen op de site van de voormalige kazerne van Elsene. In 2023 komen er 289 nieuwe studentenwoningen op de Anderlechtse site van CityCampus.*

*In de toekomst zullen nog meer van dergelijke projecten nodig zijn, naast het werk van het SVKS, zodat iedere student aanspraak kan maken op het recht op betaalbare huisvesting.*

*U zegt dat de beleidsinspanningen niet volstaan, maar het gewest heeft nooit eerder zoveel middelen voor de studentenhuisvesting vrijgemaakt.*

1181 **De heer Mehdi Talbi (PTB)** *(in het Frans).*- *Uw regering heeft inderdaad meer studentenwoningen gecreëerd dan de voorgaande. Toch blijft het tekort nijpend. De PTBV-fractie zal het thema dan ook op de agenda blijven plaatsen.*

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Betalbare studentenhuisvesting moet een nationale uitdaging worden. Het Brussels Gewest kan niet als enige de huisvesting van Vlaamse en Waalse studenten financieren.*

*Nooit eerder kwamen er in een enkele zittingsperiode duizend studentenwoningen bij, maar dat gaat natuurlijk ook ten koste van woningen voor andere doelgroepen.*

*- Het incident is gesloten.*

1187 *(De heer Mehdi Talbi, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

1189 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1189 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

Comme je vous le disais, je suis convaincue qu'en matière de logement en général - et de logements étudiants en particulier -, la réponse ne pourra être que publique. C'est d'ailleurs pour cette raison que le ministre-président s'est battu pour obtenir la création de 480 kots étudiants au loyer encadré sur le site des anciennes casernes d'Ixelles, ou encore que 289 kots sont sortis de terre en 2023 à Anderlecht sur le site CityCampus, un projet mis en œuvre par citydev.brussels.

J'ai bien évidemment conscience que ces initiatives et ce type de projets, couplés à l'action de l'AISE, devront à l'avenir être reproduits par les pouvoirs publics pour que l'accès et le droit à un logement étudiant abordable deviennent effectifs et ne soient plus un frein à l'accès à l'enseignement supérieur.

J'entends que vous estimez que ces initiatives et les résultats précités que j'ai engrangés avec le ministre-président restent manifestement insuffisants, mais cette affirmation doit selon moi être nuancée. Jamais la Région n'a débloqué autant de moyens au bénéfice de cette politique spécifique, qui restera pour nous une priorité.

**M. Mehdi Talbi (PTB).**- Votre gouvernement a en effet été plus actif durant cette législature que précédemment en matière de création de logements étudiants. Ces efforts restent malheureusement insuffisants, au vu de l'explosion du nombre de demandes et du nombre d'étudiants.

Mon groupe continuera à interroger le prochain gouvernement sur ce dossier et se battra pour qu'il y ait plus de logements abordables pour les étudiants.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous rejoins tout à fait dans votre indignation. Même si les affaires étudiantes relevaient du ministre-président, après toutes ces années passées à gérer les agences immobilières sociales, j'estime qu'il faut faire du logement étudiant à prix abordable un enjeu national. Il sera difficile pour Bruxelles d'assumer seule le financement des kots destinés aux étudiants flamands et wallons. Il faut demander des moyens aux autres Régions et au niveau fédéral.

Jamais 1.000 logements ne sont sortis de terre sous une législature. Nous avons voulu montrer que c'était possible, mais c'est au détriment des logements destinés à d'autres publics cibles, telles les personnes vieillissantes ou les mamans solos.

*- L'incident est clos.*

*(M. Mehdi Talbi, président, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE**

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

1189 **betreffende de beoordeling van het voorkeurrecht voor huurders.**

1191 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Sinds begin 2024 genieten huurders in Brussel een voorkeurrecht wanneer de woning die ze huren, te koop wordt aangeboden. Die maatregel was bedoeld om het voor huurders gemakkelijker te maken om woningeigenaar te worden. In de praktijk stuit de toepassing echter op grote problemen.*

*Tot dusver hebben maar erg weinig huurders gebruikgemaakt van hun voorkeurrecht. Dat doet de vraag rijzen of de maatregel wel relevant is, vooral omdat ze tot ieders frustratie veel administratieve rompslomp teweegbrengt.*

*Het was ook niet zo dat de huurdersbonden sterk aandrongen op een dergelijke maatregel. Het lijkt ons dan ook noodzakelijk om na te gaan of de reële effecten wel opwegen tegen de vele nadelen van de maatregel.*

*Hoe vaak benutten Brusselse huurders hun voorkeurrecht? Betreft het een relevant aandeel van het totale aantal vastgoedtransacties?*

*Zult u de administratieve procedures met betrekking tot het voorkeurrecht vereenvoudigen?*

*Welke feedback hebt u van de huurdersverenigingen gekregen over die maatregel?*

1193 *Nu lijkt de maatregel het verkoopproces nog langer te maken en dat is lastig voor kandidaat-kopers. Bent u van plan om wijzigingen door te voeren om dat te verhelpen?*

*Hoe beperkt u de risico's op rechtsonzekerheid, waar vastgoedmakelaars en notarissen op wezen?*

**concernant le diagnostic du droit de préférence des locataires.**

**M. Louis de Clippele (MR)**.- Depuis le 6 janvier 2024, les locataires bruxellois bénéficient d'un droit de préférence en cas de mise en vente du logement qu'ils occupent. Cette mesure, portée par votre gouvernement, vise à renforcer l'accès à la propriété pour les locataires, en leur donnant la priorité pour acquérir leur logement. Dans les faits cependant, son application semble rencontrer d'importantes difficultés, tant sur le plan de l'utilisation que de l'efficacité.

En effet, les premiers retours des agences immobilières révèlent un très faible recours à ce mécanisme : sur plusieurs centaines de transactions observées en dix mois, seules quelques-unes ont vu un locataire exercer son droit de préférence. Ces chiffres posent la question de l'intérêt réel de cette mesure, notamment face à la complexité administrative qu'elle engendre. Les professionnels du secteur dénoncent une obligation chronophage, alourdissant les processus de vente et créant des frustrations tant pour les propriétaires que pour les candidats acquéreurs, tout en freinant la concurrence sur le marché du logement acquisitif.

Par ailleurs, cette mesure n'a pas fait l'objet d'une demande pressante de la part des syndicats de locataires, ce qui nous pousse à nous interroger sur sa pertinence et sa légitimité. Les délais imposés, le manque de flexibilité des conditions et l'insécurité juridique qu'elle peut créer - notamment en cas de non-respect des obligations par le bailleur - sont autant de limites pratiques de ce mécanisme. Dès lors, il semble nécessaire d'en évaluer les effets réels et d'explorer des ajustements pour éviter qu'il ne devienne une contrainte disproportionnée sans réelle efficacité.

Dix mois après l'entrée en vigueur de cette mesure, disposez-vous d'un bilan précis de son utilisation par les locataires bruxellois ? Ces chiffres confirment-ils son efficacité ou, au contraire, sa marginalité dans les transactions immobilières ?

Étant donné le faible recours à ce mécanisme et les critiques des professionnels, allez-vous simplifier les procédures administratives liées au droit de préférence, afin de limiter les délais et la complexité pour toutes les parties concernées ?

Quels retours avez-vous reçus de la part des syndicats de locataires concernant cette mesure ? Considèrent-ils que le droit de préférence répond réellement aux besoins des locataires ou qu'il devrait être repensé ?

La mesure, en l'état actuel, semble prolonger les cycles de vente, compliquant ainsi l'accès à la propriété pour les candidats acquéreurs. Comptez-vous procéder à des ajustements pour mieux concilier les intérêts des locataires et ceux des propriétaires et acheteurs potentiels ?

Les critiques formulées par les agents immobiliers et les notaires mettent en avant le risque d'insécurité juridique, notamment en cas de non-respect des obligations de notification. Quelles

*Bent u van plan het mechanisme grondig te evalueren, aangezien het maar erg weinig wordt benut en professionals er veel kritiek op hebben?*

*Sommigen beschouwen het voorkeurrecht als een disproportionele inmenging in iemands privé-eigendom. Wat is uw antwoord daarop?*

*Hoe garandeert u dat de maatregel niet leidt tot concurrentie tussen gewesten?*

<sup>1195</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Brussel Huisvesting beschikt niet over cijfers betreffende het gebruik van het voorkeurrecht. Aangezien vastgoedtransacties een federale bevoegdheid zijn, heeft het gewest geen rechtstreekse toegang tot gegevens over het profiel van de kopers. Na tien maanden en zonder macrogegevens lijkt het me voorbarig om conclusies te trekken.

*Bovendien zullen eigenaars die hun pand op basis van het voorkeurrecht verkopen, allicht geen beroep doen op een vastgoedmakelaar. Het lijkt me dan ook niet aangewezen om conclusies te trekken op basis van hun bezwaren.*

*Mocht er toch vastgesteld worden dat het voorkeurrecht zeer weinig benut wordt, dan moeten we nog steeds voorzichtig zijn met gevolgtrekkingen. Aanpassingen zijn pas mogelijk als de oorzaken duidelijk gekend zijn.*

*Ik heb nog geen feedback gekregen van het Syndicat des locataires.*

*We kunnen momenteel bevestigen noch ontkennen dat de verkoopcycli langer zijn geworden en dat er een verband is met het voorkeurrecht. Bovendien heeft een regering in lopende zaken beperkte bevoegdheden. Bijgevolg zijn aanpassingen niet aan de orde.*

garanties ou clarifications apporterez-vous pour réduire ces risques ?

Compte tenu des critiques formulées par les professionnels et de la faible utilisation constatée, réaliserez-vous une évaluation approfondie de ce mécanisme pour déterminer s'il doit être révisé, adapté ou éventuellement abandonné ?

Enfin, en raison des obligations qu'il impose aux bailleurs, ce droit de préférence est perçu par certains comme une ingérence disproportionnée dans la propriété privée. Comment répondez-vous à ces critiques, et comment comptez-vous garantir que cette mesure ne porte pas atteinte à la concurrence entre les Régions pour l'accès au logement ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Bruxelles Logement ne dispose pas de données sur l'utilisation du droit de préférence par les locataires bruxellois depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

À ce titre, il convient de garder à l'esprit que les transactions immobilières restant de la compétence du gouvernement fédéral, la Région ne dispose pas directement de données sur le profil des acheteurs et leur recours au droit de préférence. Il faudra donc les solliciter.

Par ailleurs, il me semble prématuré de tirer des conclusions sur ce mécanisme dix mois après son entrée en vigueur et sans disposer de données macro.

En outre, j'attire votre attention sur le fait que, par nature, lorsqu'il est fait usage du droit de préférence par le locataire, il est probable que le propriétaire ne fasse pas appel à une agence immobilière. Il me paraît donc hasardeux de tirer des conclusions sur la base de leurs allégations.

Néanmoins, dans l'hypothèse où un faible recours au droit de préférence serait réellement constaté, il convient de rester prudent et de ne pas confondre causalité et corrélation. Un faible taux de recours n'appellera la prise de mesures complémentaires qu'à partir du moment où les raisons (complexité administrative, manque de communication et d'information, pouvoir d'achat du locataire insuffisant, notamment) de ce faible taux seront clairement déterminées. En outre, ces différents scénarios appelleraient des solutions différentes.

Pour ce qui concerne votre question relative au Syndicat des locataires, je n'ai à ce stade eu aucun retour de celui-ci, ni dans un sens ni dans l'autre.

À propos de la réalisation d'ajustements, nous ne sommes pas en mesure de confirmer ou d'infirmer une prolongation des cycles de vente et un éventuel lien avec le droit de préférence. En outre, comme vous le savez, le gouvernement actuel est un gouvernement en affaires courantes. Ses pouvoirs sont donc limités à la prise de décisions purement administratives et au règlement des affaires urgentes ou courantes. En conséquence, à

<sup>1197</sup> *Wanneer de maatregel een jaar van kracht is, zal de volgende regering ze moeten aftoetsen met de sector.*

*In de huidige tekst staat nauwkeurig uitgelegd wat de verplichtingen zijn van zowel de betrokken verhuurders, als die van notarissen en vastgoedmakelaars. Als de komende regering vindt dat er verheldering nodig is, kan ze daarvoor de nodige stappen ondernemen.*

*Ten slotte is elk gewest bevoegd om zelf een beleid uit te stippelen inzake huurovereenkomsten. Het Brussels Gewest doet dat op basis van zijn specifieke eigenschappen en het regeerakkoord. De invoering van het voorkeurrecht stond in het Noodplan voor huisvesting 2019-2024 en dat werd dus uitgevoerd.*

*Ten slotte verwijst ik naar de memorie van toelichting bij de ordonnantie die betrekking heeft op deze regeling. Daarin worden alle garanties uitvoerig toegelicht.*

<sup>1199</sup> **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Het is jammer dat we niet over meer gegevens beschikken. Ook wij hopen dat de volgende regering het voorkeurrecht onder de loep neemt.*

<sup>1201</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik heb altijd voorgesteld om beleid dat ik uitstippelde, te evalueren. Als daarbij blijkt dat iets niet werkt, moeten we als politicus de bescheidenheid hebben om toe te geven dat we ons*

ce stade, aucune initiative n'a été ou ne sera prise pour réaliser des ajustements.

Cela dit, il conviendrait d'évaluer la première année d'application de cette mesure dans les prochains mois en interrogeant le secteur. Cette évaluation sera au programme du futur gouvernement bruxellois.

Afin de répondre aux critiques des agents immobiliers et des notaires, je rappelle que le texte actuel est précis sur les obligations pesant sur les bailleurs concernés ainsi que sur les notaires et agents immobiliers :

- pour le vendeur-bailleur : « Préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. » ;

- pour le notaire : « Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée [...]. » ;

- pour le locataire : « Le preneur informe le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier, au plus tard dans les 30 jours de la réception de la notification visée au paragraphe 1er, de sa décision de renoncer ou d'exercer le droit de préférence aux prix et conditions annoncées, en joignant la preuve de sa domiciliation dans le logement concerné. »

Si le nouveau gouvernement estime que des clarifications sont nécessaires, il pourra entamer des démarches en ce sens.

Enfin, chaque Région est compétente pour légiférer en matière de bail d'habitation. La Région de Bruxelles-Capitale légifère en fonction de ses spécificités et sur la base de la déclaration de politique générale adoptée pour chaque législature. L'instauration du droit de préférence figurait parmi les actions du plan d'urgence logement 2019-2024. Cette action a donc été mise en œuvre.

En ce qui concerne les différentes garanties de la mesure adoptée, je me permets de vous renvoyer à l'exposé des motifs de l'ordonnance dans laquelle elles sont largement explicitées.

**M. Louis de Clippele (MR)**.- Même si j'en comprends les raisons, je regrette que nous n'ayons pas accès à davantage d'informations sur l'usage du droit de préférence. Il est toujours difficile de trouver le moment propice pour évaluer une politique. Mon groupe rejoint l'appel lancé par la secrétaire d'État au prochain gouvernement, afin qu'il se saisisse de cette évaluation et se prononce sur la nécessité de prolonger ou de réformer ce mécanisme.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je suis tout à fait d'accord avec vous. C'est, en toute humilité, ce que j'ai toujours fait. J'ai toujours proposé une évaluation des législations que j'ai fait adopter par le Parlement ou le gouvernement. Quand

*doel hebben gemist. Het komt er dan op aan na te gaan wat er precies schort en op basis daarvan de wetgeving aan te passen. Die is niet in steen gebeiteld.*

*In dit geval is het echter nog een beetje te vroeg voor een evaluatie. Bovendien moet die ook gebaseerd zijn op andere inbreng dan die van de makelaars, want die zijn belanghebbende partij.*

*Ik blijf ervan overtuigd dat het een goede maatregel is, al moeten sommigen er nog aan wennen. We willen tenslotte allemaal dat zoveel mogelijk Brusselaars een eigen woning kunnen kopen.*

*- Het incident is gesloten.*

quelque chose ne fonctionne pas, le responsable politique doit avoir l'humilité de reconnaître qu'il a manqué sa cible. Il peut s'agir d'un manque d'information : par exemple, le locataire a-t-il suffisamment de moyens pour emprunter ?

Si l'évaluation accouche d'éléments concrets permettant d'ajuster la mesure, faisons-le, nous sommes là pour cela. Les lois ne sont pas figées, la société évolue, et il faut avoir l'humilité de dire que cela n'a pas fonctionné. Toutefois, en l'occurrence, une évaluation serait prématurée car cela ne fait que dix mois. Les propriétaires ne passent pas forcément par une agence immobilière. J'entends les critiques du secteur mais comme tous les propriétaires ne passent plus par lui, il réalise évidemment moins de transactions.

Allons chercher l'information ailleurs pour vérifier si les ventes sont négociées à travers le mécanisme du droit de préférence. Celui-ci reste, selon moi, une bonne chose. C'est une nouveauté et nous savons que tout ce qui est nouveau fait peur. Mais lorsque les moyens sont mis en œuvre pour y arriver, pourquoi pas ? En tout état de cause, nous partageons votre volonté de permettre aux Bruxellois de devenir propriétaires, avec une sécurité de logement.

*- L'incident est clos.*

1205 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1205 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1205 **betreffende de reglementering om de nauwkeurige opmeting van woningen en hun unieke identificatie te verduidelijken.**

1207 **De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).**- De verschillende berekeningswijzen van de oppervlakte van woningen zorgen al jaren voor verwarring, onder meer bij verkoop en verhuur. Daarom had de regering in het Noodplan voor huisvesting de doelstelling opgenomen om die oppervlakte duidelijk en eenvormig vast te leggen.

*Brussel Huisvesting kwam echter tot de conclusie dat het weinig zinvol was de verschillende berekeningswijzen volledig te harmoniseren, omdat die verschillende doelen dienen. De regering besloot daarom zich te focussen op een uniforme oppervlaktebepaling voor verkoop en verhuur. Wetgeving in Frankrijk toont aan dat dat aanzienlijk bijdraagt tot meer transparantie en consumentenvertrouwen op de vastgoedmarkt.*

*De resultaten van die denkoefening waren beloofd tegen eind 2022.*

**QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE**

**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 réglementation pour clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique.**

**M. Louis de Clippele (MR).**- Depuis plusieurs années, la question de la superficie des logements et de sa communication à l'occasion des ventes ou des locations immobilières soulève des préoccupations en Région de Bruxelles-Capitale. Plusieurs méthodes de calcul coexistent, que ce soit dans les réglementations urbanistiques ou dans les pratiques du marché, ce qui crée une confusion chez les candidats acquéreurs et locataires. Le plan d'urgence logement et la déclaration de politique régionale avaient mis en avant l'objectif de simplification et d'uniformisation des règles de communication des surfaces de logements, en vue de garantir transparence et fiabilité dans les transactions.

En 2020, Bruxelles Logement avait entamé une analyse pour clarifier ces différentes méthodes de calcul, mais avait conclu qu'une harmonisation complète des normes n'était pas pertinente, étant donné leurs finalités spécifiques - évaluation de l'habitabilité, incidence sur le milieu urbain, performance énergétique, etc. Le gouvernement avait alors orienté ses efforts vers la mise en place d'un mode de communication uniformisé pour les vendeurs et bailleurs. Une consultation des parties prenantes, ainsi qu'une coordination avec l'évaluation du

<sup>1209</sup> *Heeft Brussel Huisvesting die resultaten aan de regering bezorgd? Zo ja, wat zijn de voornaamste aanbevelingen?*

*Is er een eenvormige berekeningswijze voor de woningoppervlakte vastgelegd, die verkopers en verhuurders voortaan moeten gebruiken? Zo ja, hoe ziet die eruit en welke criteria zorgen ervoor dat ze duidelijk en hanteerbaar is? Heeft de regering de sector geraadpleegd? Zo ja, wat was de feedback uit die hoek?*

*Zult u zoals in Frankrijk de vermelding van de woonoppervlakte in vastgoedadvertenties verplicht maken? In welk formaat en met welke sancties bij niet-naleving?*

*Hoever staat het plan van de regering om die opmetingsregels te integreren in een breder beleid, waar ook de registratie van huurcontracten en een gewestelijke woningdatabank deel van uitmaken?*

*Welke controle- of beroepsmechanismen kunnen beletten dat er conflicten ontstaan als de berekende oppervlakten verschillen van de verwachte of eerder berekende oppervlakten?*

*Wanneer worden de nieuwe regels van kracht? Staat u er borg voor dat ze spoedig worden toegepast?*

Code bruxellois du logement, avaient été annoncées, avec des conclusions attendues pour fin 2022.

En France, des exemples tels que la loi Carrez et la loi Boutin montrent qu'une réglementation claire sur la communication des surfaces, appuyée par des obligations légales précises, peut sensiblement améliorer la transparence et protéger les droits des consommateurs. Ces mécanismes imposent une méthode de calcul claire, une obligation de mentionner la surface habitable ou utile, et des recours en cas d'erreurs significatives. Ces exemples illustrent l'importance d'un cadre légal robuste pour renforcer la confiance dans les transactions immobilières.

Alors que la Région bruxelloise avait annoncé une méthodologie claire et des outils de communication adaptés pour 2022, il reste à évaluer l'état d'avancement des projets. La mise en œuvre de ces mesures est cruciale pour sécuriser les transactions et offrir aux citoyens une information fiable, tout en tenant compte des retards annoncés par le gouvernement dans les années précédentes.

Les conclusions des travaux de Bruxelles Logement sur la communication des superficies des logements, attendues pour fin 2022, ont-elles été finalisées et transmises au gouvernement ? Si oui, pouvez-vous en détailler les principales recommandations ?

Une méthode de calcul standardisée a-t-elle été définie pour les surfaces à communiquer par les vendeurs et bailleurs ? Si oui, quelle est cette méthode, et quels critères ont été retenus pour garantir sa clarté et son applicabilité sur le terrain ?

Le gouvernement a-t-il consulté les acteurs du secteur, tels que l'Union des géomètres-experts de Bruxelles, l'Institut professionnel des agents immobiliers et d'autres organismes professionnels, pour élaborer cette méthodologie ? Si oui, quels sont les retours principaux de ces consultations ?

Rendez-vous obligatoire la communication des superficies dans les annonces immobilières, comme c'est le cas en France en vertu de la loi Carrez ou de la loi Boutin ? Si oui, sous quel format et avec quelles sanctions en cas de non-respect ?

Le gouvernement a annoncé l'intégration de ces mesures dans une réflexion plus large sur l'enregistrement des baux et la création d'une base de données régionale des logements. Où en est la mise en œuvre de ces projets connexes, et comment se coordonnent-ils avec le dossier du métrage ?

Un encadrement légal du métrage ne risque-t-il pas de générer des litiges supplémentaires si les superficies calculées diffèrent des attentes ou des pratiques actuelles ? Quels mécanismes de contrôle ou de recours seront prévus pour éviter ces conflits ?

Enfin, au vu des retards successifs et de l'absence de texte réglementaire à ce jour, pouvez-vous confirmer un calendrier précis pour l'adoption de ces mesures et leur entrée en vigueur ? Quels engagements prenez-vous pour garantir leur application dans un délai raisonnable ?

<sup>1211</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het overleg over de oppervlakteberekening werd gevoerd door de coördinatieceel van het Noodplan voor huisvesting, niet door Brussel Huisvesting. Een aanvullende juridische studie toonde aan dat de verschillende bestaande normen elk hun relevantie hebben, naargelang van de specifieke doeleinden, zoals bewoonbaarheid of energieprestatie.*

*Uit die studie bleek ook dat de definitie van bewoonbare oppervlakte die al werd gebruikt voor de berekening van de indicatieve huurprijzen en voor de registratie van huurcontracten, een juridische basis miste. Daarom hebben we ze via de ordonnantie van 25 april 2024 in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen.*

<sup>1213</sup> *De bewoonbare oppervlakte wordt gedefinieerd als de som van de vloeroppervlakten van woonvertrekken met een vrije hoogte van minimaal 2,1 meter onder een horizontaal plafond of 1,5 meter onder een hellend plafond, exclusief trappenhuisen, zolders, kelders en garages. Die berekeningswijze geldt voor huurwoningen, niet voor de verkoop van woningen, aangezien dat nog steeds een federale bevoegdheid is.*

*Het overleg met publieke en private Brusselse actoren leidde om de reeds genoemde redenen niet tot één uniforme meetmethode. Die zou immers leiden tot kwaliteitsverlies van de metingen en een minder goede afstemming op specifieke behoeften. Frankrijk, vaak aangehaald als voorbeeld van uniformisering, kent zelf elf verschillende meetmethoden naargelang van het doel.*

*De nieuwe Brusselse berekeningswijze van de bewoonbare oppervlakte sluit aan bij de Franse wet-Boutin en geldt voortaan als norm voor de berekening van de indicatieve huurprijzen en voor de gewestelijke huurregistratie, die op 1 januari 2025 van start is gegaan.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Avant tout, une clarification s'impose. Les consultations menées dans le cadre des travaux relatifs à la clarification du mesurage des logements ont été menées par la cellule de coordination du plan d'urgence logement, qui est indépendante de Bruxelles Logement. Cette dernière faisait d'ailleurs partie des opérateurs consultés, au même titre que de nombreux autres. En effet, la question du mesurage est aussi en lien avec les normes d'habitabilité liées aux surfaces minimales des logements.

Cette consultation n'a pas permis, à elle seule, d'aboutir à une proposition législative ou réglementaire. Elle a été complétée par une étude juridique sur les possibilités d'établir une norme unique de mesurage et sur la manière de la traduire sur le plan législatif. Cette étude a montré que les différentes normes existantes étaient toutes pertinentes et que leurs spécificités trouvaient leur fondement dans des contraintes techniques propres aux différentes finalités poursuivies. Concrètement, s'il s'agit d'évaluer l'habitabilité d'un logement ou sa performance énergétique, ces différents besoins se traduiront par des contraintes qui auront un impact sur la méthode de mesurage.

Cette analyse a également mis en évidence que la notion de superficie habitable utilisée par la direction de l'inspection régionale du logement dans ses contrôles, servant pour le calcul du loyer de référence ou réclamée lors de l'enregistrement, ne bénéficiait pas d'une reconnaissance légale dans le Code bruxellois du logement. C'est la raison pour laquelle une définition de la superficie habitable a été incluse dans le Code, par l'intermédiaire de l'ordonnance du 25 avril 2024 instaurant l'enregistrement bruxellois des baux d'habitation.

Le Code bruxellois du logement contient désormais une méthode de mesure uniformisée, dans le cadre de laquelle la superficie habitable est définie comme suit : « La superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou de 1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages ».

Cette méthode s'applique aux logements mis en location en Région de Bruxelles-Capitale. La vente de logements, quant à elle, relevant toujours d'une compétence fédérale, il n'appartient pas à la Région d'y adjoindre une méthode de mesurage particulière.

Par ailleurs, des consultations ont été menées auprès de nombreux opérateurs bruxellois publics et privés, mais elles n'ont pas permis d'aboutir à une méthode de mesurage unique pour les raisons mentionnées plus haut. En effet, l'adoption d'une norme unique de mesurage aurait abouti à une disparition des spécificités découlant des différentes normes actuelles. Cette disparition aurait engendré un appauvrissement de la qualité des mesures et, partant, une plus grande inadéquation entre les

mesures réalisées et les besoins pour lesquels ces calculs sont entrepris.

Pour ce qui est de votre question sur l'obligation de communiquer les superficies, il convient tout d'abord de clarifier certaines idées reçues. La France est souvent prise en exemple en matière d'uniformisation des méthodes de mesurage. Sa réalité est cependant plus complexe qu'il n'y paraît. En effet, ce ne sont pas moins de onze méthodes différentes qui ont été recensées en France, en fonction des finalités et du cadre dans lequel ces mesures sont prises. Contrairement aux idées reçues, la France se trouve confrontée aux mêmes complexités que la Région bruxelloise.

L'inscription de la superficie habitable dans le Code bruxellois du logement peut être mise en parallèle avec les dispositions de la loi Boutin, d'abord parce que les méthodes de mesurage sont extrêmement similaires, mais aussi parce que la superficie habitable est désormais une mesure indispensable aux formalités que sont le calcul du loyer de référence et l'enregistrement des baux. Elle devient donc une norme incontournable pour tous les logements mis en location.

En France, la loi Carrez concerne les logements mis en vente. Elle relève d'un champ d'application qui n'est pas de la compétence de la Région, mais de l'État fédéral.

Quant à l'enregistrement régional des baux d'habitation, il a commencé, comme prévu, au 1er janvier 2025. La base de données des baux enregistrés est en cours d'alimentation. Comme je l'ai mentionné, la superficie habitable figure parmi les données requises pour la réalisation d'un enregistrement.

L'adoption d'une méthode claire et précise du métrage des logements mis en location est un gage de transparence pour tous les acteurs de l'opération, en particulier les bailleurs et les locataires. Cette mesure permettra notamment d'objectiver la superficie d'un logement et d'arbitrer les éventuels litiges portant sur sa taille. Les litiges potentiels ne viendront donc pas de la norme elle-même, mais de sa bonne application ou non. Pour faciliter son appropriation par les parties prenantes, sa bonne application et une diffusion la plus large possible, l'administration est en train de finaliser un guide pratique. Ce dernier reprendra le contenu de la nouvelle notion, son champ d'application et des informations pratiques qui permettront à tout un chacun de la mettre en œuvre. Ce guide devrait être mis en ligne et diffusé à la fin du mois de janvier.

En réponse à votre dernière question, je rappelle que l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 25 avril 2024 avait été fixée au 1er janvier 2025. La notion de superficie habitable est donc pleinement d'application aujourd'hui. Aucun retard n'est à déplorer à cet égard.

**M. Louis de Clippele (MR).**- Toute une série d'éléments qui ont été évoqués sont pertinents.

<sup>1215</sup> *De gegevensbank voor die huurregistratie wordt momenteel aangelegd. De bewoonbare oppervlakte is een van de vereiste gegevens bij registratie. Die duidelijke meetmethode voor huurwoningen biedt transparantie aan verhuurders en huurders en zal dus geen geschillen over de oppervlakte uitlokken, maar kan die net beslechten.*

*Een praktische gids met uitleg over de nieuwe norm, het toepassingsgebied ervan en praktische informatie is in voorbereiding en wordt eind januari verwacht.*

*Ik kan u dus bevestigen dat de nieuwe berekeningsnorm sinds 1 januari van kracht is.*

<sup>1217</sup> **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Het zou inderdaad absurd zijn om één meetmethode op te leggen voor de verschillende doeleinden. Het is wel van wezenlijk belang om zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen voor alle huurders,*

*eigenaars en vastgoedprofessionals. Nu noteren verschillende EPB-certificeerders vaak een verschillende oppervlakte voor dezelfde woning. Dat moeten we absoluut vermijden, want het heeft almaar grotere gevolgen voor het eigendomsrecht en het recht op wonen.*

*- Het incident is gesloten.*

Quant aux différentes méthodes de calcul, tenter d'uniformiser l'utilisation pour tous les usages serait absurde.

Nous devrions avant tout tenter d'éviter la confusion entre les acteurs, que ce soient les locataires, les propriétaires ou les professionnels de l'immobilier. La confusion de l'usage des différents métrages qui est parfois constatée sur le marché de l'immobilier ou du logement est à proscrire. Ainsi, différents certificateurs PEB peuvent présenter des superficies annoncées qui sont différentes pour un même logement. Étant donné qu'une superficie indiquée aura des conséquences de plus en plus importantes sur le droit de propriété ou le droit au logement, l'information sur l'usage licite de la superficie adéquate se doit d'être la plus claire possible.

*- L'incident est clos.*

1221 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1221 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1221 **betreffende de opmaak van een jaarlijks kadaster van leegstaande overheidsgebouwen.**

1223 **De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).**- *In het regeerakkoord van 18 juli 2019 staat het voornemen om een jaarlijks kadaster van leegstaande overheidsgebouwen op te stellen. Dat is een welkom initiatief, gezien de schaarste aan woningen en de noodzakelijke optimalisering van de overheidsmiddelen.*

*Tijdens de vorige zittingsperiode kon de regering al leegstaande woningen opsporen aan de hand van een specifiek instrument, maar openbare gebouwen in het algemeen werden nog niet genoeg onderzocht. Nochtans zouden zij met hun dikwijls strategische ligging een sleutelrol kunnen spelen in het aanbod van openbare woningen of andere activiteiten van algemeen belang.*

*Welke stappen hebt u sinds 2019 ondernomen om een jaarlijks kadaster van leegstaande overheidsgebouwen op te stellen? Is het kadaster gecentraliseerd en publiek toegankelijk? Zo niet, waarom niet en hoe zal het toegankelijk worden gemaakt?*

*Aan de hand van welke criteria wordt bepaald of een overheidsgebouw leegstaat? Waarin verschillen die van de criteria voor leegstaande privéwoningen?*

*Hoeveel overheidsgebouwen werden tot nu toe als leegstaand aangemerkt? Wat belemmert hun gebruik voor woningen of andere nuttige activiteiten?*

*Hoe werkt de regering samen met de gemeenten en de grondregieën om het kadaster aan te vullen en mechanismen*

**QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE**

**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'établissement d'un cadastre annuel des bâtiments inoccupés des pouvoirs publics.**

**M. Louis de Clippele (MR).**- Dans son accord de majorité du 18 juillet 2019, votre gouvernement a annoncé sa volonté d'établir un cadastre annuel des bâtiments inoccupés des pouvoirs publics.

Une telle initiative est la bienvenue. Elle doit permettre de déterminer, avec une plus grande clarté, les immeubles détenus par des opérateurs publics, des régies foncières ou la Région, qui sont libres de toute occupation ou d'activité quelconque. Dans un contexte de rareté des logements disponibles et de nécessaire optimisation des ressources publiques, l'établissement d'un cadastre des bâtiments publics inoccupés est un outil crucial pour objectiver les débats et orienter les politiques publiques.

Lors de la législature précédente, vous aviez indiqué dans une réponse écrite que le gouvernement avait déjà entrepris des démarches pour identifier les logements inoccupés à travers un outil spécifique. Cette initiative a permis d'identifier des logements publics inoccupés, mais force est de constater que la question des bâtiments publics, dans son ensemble, reste insuffisamment explorée. Pourtant, ces bâtiments, souvent stratégiquement situés, pourraient jouer un rôle clé dans l'offre de logements publics ou d'autres activités d'intérêt général.

Quelles démarches concrètes ont été entreprises depuis 2019 pour répondre à l'engagement, inscrit dans l'accord de majorité, de créer un cadastre annuel des bâtiments publics inoccupés ? Si ce cadastre existe, est-il effectivement centralisé et d'accès public ? Si non, quelles en sont les raisons ? Quelles solutions sont envisagées pour garantir cette accessibilité ?

*zoals het openbaarbeheersrecht in gang te zetten om de leegstaande overheidsgebouwen te herbestemmen?*

*Hoe nuttig zal het kadaster zijn voor de voorbeeldfunctie van de overheid in een tijd waarin steeds meer mensen op zoek zijn naar beschikbare woningen? Is er een tijdschema voor de volledige invoering ervan en voor de publicatie van de verzamelde gegevens?*

<sup>1225</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) telt momenteel ongeveer 4.987 leegstaande openbare woningen (openbaar en privaat samen) en het Woningfonds 34, op een totaal van 1.605. Bijna al die woningen staan leeg door renovatiewerken, herstellingen in afwachting van een nieuwe huurder, enzovoort. Volgens de BGHM wordt slechts 3,5% van die woningen werkelijk niet gebruikt.*

*Citidev.brussels en Community Land Trust Brussel hebben geen leegstaande woningen, omdat zij zich uitsluitend richten op de verkoop van woningen aan particuliere kopers.*

*De kwestie van het jaarlijkse kadaster van leegstaande overheidsgebouwen gaat veel verder dan enkel openbare woningen en valt niet onder mijn bevoegdheid. Ik heb evenwel contact opgenomen met perspective.brussels, dat mij liet weten dat het momenteel gegevens verzamelt bij het federale kadaster en bij de gewestelijke en federale overheidsdiensten. De oprichting van het kadaster van leegstaande openbare gebouwen is dus goed op weg en zou tegen eind 2025 afgerond moeten zijn.*

Quels sont les critères utilisés pour déterminer si un bâtiment public est inoccupé ou inutilisé ? En quoi ces critères diffèrent-ils de ceux appliqués aux logements privés inoccupés ?

Combien de bâtiments publics ont été identifiés à ce jour comme inoccupés ? Quels sont les principaux obstacles à leur reconversion en logements ou autres activités utiles ?

Dans quelle mesure le gouvernement collabore-t-il avec les communes et les régions foncières pour enrichir ce cadastre et activer des mécanismes, tels que le droit de gestion publique, pour reconvertir les bâtiments inoccupés appartenant aux opérateurs publics ?

Enfin, quelles garanties pouvez-vous offrir aux citoyens quant à l'utilité de ce cadastre pour répondre au devoir d'exemplarité des pouvoirs publics lors d'une période de recherche accrue de logements disponibles ? Existe-t-il un calendrier précis pour sa mise en place complète, ainsi que pour la publication des données collectées ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Avant toute chose, il convient de distinguer les bâtiments des logements détenus par les pouvoirs publics.

Bruxelles Logement s'est doté depuis 2022 d'un cadastre des logements présumés inoccupés, dans lequel il n'est pas fait de distinction entre logements privés et publics.

Concernant les logements inoccupés appartenant à des pouvoirs publics, je vous renvoie à ma longue réponse faite à la question écrite n° 28 de M. Soiresse, que je pourrais synthétiser comme suit.

Au niveau des opérateurs publics, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) recense actuellement près de 4.987 logements inoccupés et le Fonds du logement en recense 34, sur un parc de 1.605 logements. La quasi-totalité de ces logements inoccupés le sont pour des raisons liées soit à des rénovations lourdes en cours de travaux ou en attente de permis d'urbanisme, soit pour des travaux plus légers mais indispensables à une remise en état du bien entre deux locataires, soit tout simplement parce qu'ils sont en relocation.

La SLRB considère que seuls 3,5 % de ces logements, soit 174, peuvent être réellement considérés comme inoccupés. Les autres sont vides parce qu'ils sont en cours de rénovation ou inhabitables et parce que le permis d'urbanisme pour leur rénovation n'a pas encore été délivré.

De leur côté, citydev.brussels et le Community Land Trust Bruxelles n'ont pas de logements inoccupés, puisque leur activité est tournée exclusivement vers la vente de logements à des acquéreurs privés.

La question du cadastre annuel des bâtiments publics inoccupés dépasse donc largement le cadre strict des logements publics.

<sup>1227</sup> **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- Een goed beleid berust vooral op goede informatie en dat geldt zeker voor het woonbeleid. Ieder gebouw waarin woningen ondergebracht kunnen worden, moet aan de kritische blik van deze commissie worden onderworpen.

*De verschillende redenen voor de leegstand van openbare woningen zijn duidelijk. De overheid heeft de plicht om die gevallen zoveel mogelijk te beperken, hoe gerechtvaardigd ze ook zijn. Voor sommige openbare woningen zou belasting op leegstand verschuldigd zijn als ze in privébezit waren en de eigenaars dezelfde redenen opgaven.*

*Ik hoop dus dat we vooruitgang kunnen boeken om de leegstaande gebouwen in het gewest optimaal te benutten.*

<sup>1229</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Sommige openbare vastgoedmaatschappijen worden al belast op leegstand en zijn onderworpen aan dezelfde regels als particuliere eigenaars wanneer ze geen gehoor geven aan de oproepen.

*Ik strijd al vijf jaar voor vooruitgang in het dossier van de leegstand in de openbare huisvestingssector en moedig u aan om voorstellen daarvoor te doen. Ook moeten we versnelde vergunningsprocedures invoeren om die woningen snel te kunnen renoveren.*

Toutefois, dans le cadre de la préparation de la réponse à vos questions, j'ai pris contact avec perspective.brussels afin d'obtenir certaines informations complémentaires, puisque le cadastre de bâtiments publics inoccupés ne relève pas de ma compétence.

Perspective.brussels me précise que des démarches ont été entamées vis-à-vis du cadastre fédéral, pour recueillir entre autres des données sur les types de propriétaires publics, au niveau de la parcelle. Cette procédure est très longue et ne devrait pas aboutir avant la fin 2025.

Cette même administration se chargera également de recontacter les administrations publiques régionales et fédérales afin de collecter des données sur leur patrimoine vacant. Un travail similaire avait été effectué en 2014. La création de ce cadastre des bâtiments publics inoccupés est donc en bonne voie.

Je vous invite à suivre attentivement ce dossier, Monsieur le Député, puisqu'il devrait être finalisé pour la fin de l'année 2025.

**M. Louis de Clippele (MR)**.- Je soutiens la volonté de la secrétaire d'État de voir ce dossier aboutir. Les réponses données indiquent qu'une bonne action passe avant tout par une bonne information. Tout acteur public devrait avoir envie de disposer du plus grand nombre d'informations pour juger des actions à mener, notamment en politique du logement. On pense souvent aux logements inoccupés, mais tout bâtiment pouvant être requalifié en logement devrait être soumis à l'œil critique de cette commission.

Vous avez évoqué les logements publics inoccupés. Nous avons en effet déjà reçu des informations concernant les différentes raisons d'une inoccupation. N'oublions toutefois pas que les acteurs publics ont le devoir d'essayer de réduire autant que possible ces raisons, aussi justifiées soient-elles. Je sais que certains acteurs privés ne bénéficient pas toujours de la même clémence pour expliquer l'inoccupation d'un bâtiment. Certains logements publics seraient sanctionnés de taxes d'inoccupation, s'ils étaient privés et invoquaient les mêmes raisons pour leur inoccupation.

Pour le reste, je vous rejoins consensuellement et espère que nous pourrions avancer pour optimiser les immeubles inoccupés dans la Région.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je tiens à préciser que les sociétés immobilières de service public (SISP) sont déjà taxées : certains logements figurent dans le patrimoine des SISP, et lorsque celles-ci ne répondent pas aux convocations et ne justifient pas l'inoccupation desdits logements, elles sont soumises aux mêmes règles que les propriétaires privés qui ne réagissent pas aux sollicitations.

Effectivement, le dossier de la vacance immobilière dans le secteur des logements publics doit avancer. J'ai mené un combat à cet égard pendant cinq ans, et je vous invite vivement à suivre ce travail et à formuler des propositions dans ce sens. De même,

*Echt wetenschappelijk onderzoek naar de leegstaande openbare woningen in het gewest is voor mij een prioriteit en voor de andere woningen moeten we natuurlijk hetzelfde doen.*

*De fameuze twintigste gemeente van Brussel bestaat niet, maar dat is geen reden om niets te doen, want leegstand bestaat wel degelijk.*

*- Het incident is gesloten.*

il y a lieu de suivre les procédures accélérées afin d'obtenir les permis nécessaires pour rénover rapidement ces logements.

Vous évoquez la nécessité de disposer de chiffres sur les bâtiments publics inoccupés. Rappelez-vous, au début de la législature, on nous annonçait des chiffres relatifs aux logements prétendument inoccupés dans la Région, mais jamais une véritable étude scientifique n'avait été réalisée à cet égard. Telle a été ma priorité lors de mon entrée en fonction. Il va sans dire qu'il convient de faire de même pour les autres logements.

Aujourd'hui, la fameuse vingtième commune bruxelloise n'existe pas, mais ce n'est pas une raison pour rester les bras croisés, car la vacance, elle, existe bel et bien.

*- L'incident est clos.*