

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

6 NOVEMBRE 2007

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative au logement social acquisitif
visant à autoriser
les sociétés immobilières de service public
à vendre leur patrimoine d'habitations
inoccupé à certaines conditions**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mme Céline FREMAULT (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mmes Nadia El Yousfi, Isabelle Emmery, Souad Razzouk, MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe.

Membre suppléant : Mme Fatiha Saïdi.

Autres membres : MM. Stéphane de Lobkowitz, André du Bus de Warnaffe, Didier Gosuin, Mme Caroline Persoons, M. Joël Riguelle..

Voir :

Document du Parlement :
A-291/1 – 2005/2006 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2007-2008

6 NOVEMBER 2007

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de sociale koopwoningen en
ertoe strekkende openbare
vastgoedmaatschappijen toe te staan
hun leegstaande woningen onder
bepaalde voorwaarden te verkopen**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevr. Céline FREMAULT (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Souad Razzouk, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe.

Plaatsvervanger : mevr. Fatiha Saïdi.

Andere leden : de heren Stéphane de Lobkowitz, André du Bus de Warnaffe, Didier Gosuin, mevr. Caroline Persoons, de heer Joël Riguelle.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-291/1 – 2005/2006 : Voorstel van ordonnantie.

1. Exposé introductif de M. Michel Colson, premier coauteur de la proposition

M. Michel Colson explique que cette proposition vise à ouvrir un débat sur l'acquisitif social en Région bruxelloise. Celle-ci offre plusieurs caractéristiques à cet égard. D'une part, le taux de propriétaires y est le plus bas du pays. D'autre part, le coût des loyers y a augmenté de 40 % entre 1998 et 2004. Enfin, on constate que l'augmentation des salaires n'a pas suivi la hausse des loyers : actuellement, plus de 50 % des ménages locataires ne disposent pas de 1000 EUR par mois de revenus, et parmi eux, la moitié seulement disposent de revenus du travail.

A cette situation de crise, le Plan Logement est aujourd'hui la réponse du gouvernement. Or, il convient de faire, à ce stade, trois constats.

Premièrement, depuis 1989, la production publique de logements, qu'elle soit le fait des SISF, de la SDRB, des contrats de quartier, et d'autres dispositifs, est d'environ cinq cents logements par an.

Deuxièmement, en 2004, il a été constaté que 88 % des ménages ayant obtenu un prêt au Fonds du logement se trouvaient dans les conditions du logement social. On peut donc en déduire que le logement social n'est pas une fatalité, que les locataires sociaux essaient de s'en sortir en se rendant eux-mêmes propriétaires.

Le troisième constat, fait à Floréal, une cité sociale que le député connaît bien, est qu'un logement sur cinq y est vide. Au total, dans la Région bruxelloise, c'est pratiquement deux mille logements sociaux qui sont vides. Cela démontre à souhait l'état de vétusté du parc social à Bruxelles. Bien sûr, il existe des plans quadriennaux de rénovation, mais il n'en reste pas moins que les gens vivant dans le logement social ressentent très difficilement cette situation. En 2005, il y avait un encours de 780 millions d'euros pour tout ce qui concerne la politique du logement, et cela malgré une production publique assez faible.

C'est pourquoi la présente proposition vise, premièrement, à faire réaliser par la SLRB un inventaire des logements sociaux inoccupés depuis plus d'un an, dans le parc des SISF. Celles-ci pourraient disposer d'un droit de regard sur cette liste et pourraient faire retirer des logements de cette liste.

Par ailleurs, cette proposition autoriserait – il s'agit bien d'une possibilité, et non pas d'une obligation – les SISF à vendre les logements inscrits sur cette liste, à deux types de public-cible : d'une part à ceux qui sont déjà des locataires sociaux, et d'autre part à ceux qui sont dans les conditions

1. Inleidende uiteenzetting van de heer Michel Colson, eerste mede-indiener van het voorstel

De heer Michel Colson legt uit dat het voorstel ertoe strekt een debat over de sociale koopwoningen in het Brussels Gewest op gang te brengen. Het Brussels Gewest vertoont in dit verband verschillende eigen kenmerken. Enerzijds ligt het aantal eigenaars er het laagst van het hele land. Anderzijds zijn de huurkosten er met 40 % gestegen tussen 1998 en 2004. Ten slotte stelt men vast dat de lonen niet in dezelfde mate gestegen zijn: thans moet meer dan 50 % van de gezinnen het rooien met minder dan 1.000 euro inkomsten per maand en slechts de helft van die 50 % heeft een inkomen uit arbeid.

Het Huisvestingsplan is het huidige antwoord van de regering op die crisissituatie. In dit stadium dringen zich drie vaststellingen op.

Ten eerste, worden sinds 1989 ongeveer vijfhonderd sociale woningen per jaar tot stand gebracht via de OVM's, de GOMB, de wijkcontracten en andere maatregelen.

Ten tweede, voldeed in 2004 zowat 88 % van de gezinnen die een hypothecair krediet bij het Woningfonds hebben gekregen, aan de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning. Daaruit kan worden afgeleid dat de huurders van een sociale woning niet in een straatje zonder eind zitten en trachten hun situatie te verbeteren door zelf eigenaar te worden.

Ten derde, staat in Floréal, een sociale wijk die de volksvertegenwoordiger goed kent, een op vijf woningen leeg. In totaal zijn er bijna 2.000 leegstaande woningen in het Brussels Gewest. Dat bewijst ten overvloede dat het woningbestand in Brussel verouderd is. Er bestaan natuurlijk drie- en vierjarenplannen, maar dat neemt niet weg dat de bewoners van sociale woningen het zeer moeilijk hebben. In 2005 was er een uitstaand bedrag van 780 miljoen euro voor het hele huisvestingsbeleid, ondanks een vrij lage woningproductie door de overheid.

Daarom strekt dit voorstel er in de eerste plaats toe de BGHM een inventaris te doen opmaken van de sociale woningen die eigendom zijn van de openbare vastgoedmaatschappijen en die al langer dan een jaar leegstaan. De OVM's zouden kunnen beschikken over een recht van inzage in die inventaris en zouden onder bepaalde voorwaarden kunnen vragen om woningen uit die inventaris te schrappen.

Voorts zouden de OVM's volgens dit voorstel – het gaat natuurlijk over een mogelijkheid en niet over een verplichting – de in de inventaris opgenomen woningen mogen verkopen aan twee doelgroepen: enerzijds aan degenen die al een sociale woning huren en anderzijds aan degenen die

d'accès au logement social, qu'ils soient inscrits ou non comme demandeurs.

La condition qui serait imposée à ces acquéreurs serait d'élire domicile dans ce logement pendant au moins dix ans. Un droit de préemption serait donné au profit des SISP afin de récupérer, le cas échéant, ces logements s'ils étaient mis en vente. Enfin, la proposition prévoit que le produit de la vente doit être réaffecté à la rénovation ou à la construction de logements sociaux.

L'objectif de cette proposition est donc de briser le tabou de l'interdiction de vendre le patrimoine social. En Wallonie, 10 % des logements sociaux peuvent être vendus, en priorité dans les communes comptant plus de 10 % de logements publics et subventionnés. Cette autorisation devient, par circulaire, une obligation par rapport à l'ancrage communal de la politique du logement : telle est la politique du logement menée en Wallonie.

Cette mesure amènerait notamment une plus grande mixité sociale.

Il ne s'agit donc pas d'une proposition qui vise à privatiser le logement social. Mais il s'agit plutôt de socialiser l'accès à la propriété. En effet, permettre à une population fragilisée de prendre l'ascenseur social par l'accès à la propriété est une bonne chose.

2. Discussion générale

La secrétaire d'Etat fait remarquer que le pourcentage des 50 % de locataires peut revêtir des sens différents. Ce n'est pas nécessairement dû à la crise du logement. Il s'agit plutôt d'une situation endémique à Bruxelles, compte tenu de la nature de la ville. Même lorsqu'il n'y avait pas de crise du logement, il n'y a jamais eu assez de logements sociaux à Bruxelles. Il n'y a pas non plus de jugement de valeur à faire entre les propriétaires et les locataires.

Quel potentiel, en termes de nombre de logements, cette proposition vise-t-elle ? L'auteur parle de 2.108 logements. Or, sur ce nombre, il faut savoir que 1.201 sont inscrits dans un programme de rénovation, et 621 sont en cours de relocation, ce qui veut dire que des travaux légers y ont été menés. Cette proposition viserait donc 286 logements, soit 0,8 % de la totalité du parc social actuel qui pourrait être considéré comme inoccupé.

Or, des études menées dans d'autres pays montrent que les logements qu'on revendrait seraient fatalement les plus abîmés, les plus isolés, les plus difficiles à gérer. Quelle solution cette vente apporterait aux acquéreurs sociaux ? En fait, très peu étant donné qu'il faudrait y faire beaucoup de

voldoen aan de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning, ongeacht of ze al dan niet een aanvraag hebben ingediend.

De kopers moet er zich dan wel toe verbinden de woning minstens tien jaar te bewonen. Er zou een recht van voorkoop worden verleend aan de OVM's om die woningen terug te kopen als ze eventueel te koop worden gesteld. Ten slotte bepaalt het voorstel dat de opbrengst van de verkoop opnieuw geïnvesteerd wordt in de renovatie, bouw of aankoop van nieuwe sociale woningen.

Het voorstel strekt er dus toe het taboe dat op de verkoop van sociale woningen ligt, te doorbreken. In Wallonië mag 10 % van de sociale woningen worden verkocht, bij voorrang in de gemeenten met meer dan 10 % gesubsidieerde openbare woningen. Die toestemming wordt, door een circulaire, een verplichting ten opzichte van de gemeentelijke verankering van het huisvestingsbeleid : dat is het huisvestingsbeleid dat thans in Wallonië wordt gevoerd.

Die maatregel zou onder meer de sociale gemengdheid bevorderen.

Het voorstel strekt er bijgevolg niet toe de sociale woningen te privatiseren, maar het dient om meer huurders de mogelijkheid te bieden een eigen woning te verwerven. Het is immers een goede zaak om kansarmen via de toegang tot eigendom een plaatsje in de sociale lift aan te bieden.

2. Algemene bespreking

De staatssecretaris merkt op dat het percentage 50 % van de huurders verschillende interpretaties kan krijgen. Dat is niet noodzakelijk te wijten aan de wooncrisis. Het gaat veeleer om een typisch Brusselse situatie, gelet op de aard van de stad. Zelfs toen er geen wooncrisis was, waren er niet genoeg sociale woningen in Brussel. Daarnaast is er geen reden om een waardeoordeel over eigenaars en huurders te vellen.

Over hoeveel woningen gaat het in het voorstel ? De indiener spreekt van 2.108 woningen. Van dat aantal maken er 1.201 deel uit van een renovatieprogramma en worden er 621 opnieuw te huur gesteld. Dat betekent dat er kleine werken in uitgevoerd zijn. Dit voorstel zou dus van toepassing zijn op 286 woningen, zijnde 0,8 % van het totale aantal sociale woningen die als leegstaand kunnen worden beschouwd.

Uit studies in andere landen blijkt evenwel dat de woningen die men opnieuw zou verkopen, onvermijdelijk de meest beschadigde, de meest afgezonderde en de moeilijkst te beheren woningen zouden zijn. Welke oplossing zou de verkoop bieden aan de kopers ? Geen echte oplossing, want

travaux. Or, personne ne peut s'inscrire dans un tel schéma financier, à moins de se ruiner gravement.

Par ailleurs, prévoir un droit de préemption est très sympathique, mais rend la secrétaire d'Etat perplexe au point de vue pratique.

La véritable raison est qu'il n'y a pas assez de logements publics. S'il fallait encore en vendre, ce ne serait pas une bonne réponse politique aux défis qui sont posés.

Le privé construit aujourd'hui à tour de bras des logements à Bruxelles, mais ceux-ci restent très chers. Cela montre bien qu'il y a encore de la demande pour du neuf à Bruxelles. Mais il serait intéressant de voir jusqu'où l'offre trouvera de la demande, car celle-ci n'est pas aussi élastique qu'on le pense.

Le secrétaire d'Etat exprime donc tout son scepticisme quant à cette proposition d'ordonnance.

M. Alain Daems exprime également son peu d'enthousiasme par rapport à la proposition, pour deux raisons : d'une part, le nombre de demandeurs de logements sociaux est très important, et d'autre part une réflexion sur la rotation dans les logements sociaux devrait être menée.

En ce qui concerne la mixité sociale, l'orateur estime qu'il faut construire du logement social dans les communes où il y en a peu. L'ambition du Plan Logement rend particulièrement difficile la politique de dissémination des logements sociaux. Mais c'est un atout intéressant de répartir des logements publics, qu'ils soient sociaux, communaux, etc. : il s'agit d'une vision de la ville idéale. S'il y avait davantage de réceptivité de la part des communes par rapport à cette vision, la question de la mixité sociale se poserait tout autrement.

A propos de la pression que l'on met sur les personnes qui s'en sortent financièrement, et qu'on veut presser de quitter leur appartement social, il faut bien remarquer que ces gens ne sont pas en mesure de retrouver quelque chose de convenable sur le marché privé. Si on ne s'attaque pas aujourd'hui à la hauteur des loyers dans le marché privé, on ne résoudra jamais le problème du logement.

M. Michel Colson souhaite répondre aux arguments qui lui ont été opposés.

Sur l'argument consistant à dire qu'il n'y a pas assez de logements sociaux, et qu'il ne faut donc pas en vendre, on observe qu'en Wallonie, où on ne pas pas dire pourtant qu'il y en a assez, on en vend quand même 10 %. Et en Région bruxelloise, il n'y en aura jamais assez. L'argument paraît d'autant moins pertinent que la proposition d'ordonnance est particulièrement ciblée.

Par ailleurs, sur les 2.100 logements vides, il y en a probablement 1.000 en rénovation, mais il y a une telle lour-

ze zouden veel werken moeten laten uitvoeren. Niemand kan die werken betalen, tenzij men zich wil ruïneren.

Voorts is het zeer sympathiek om in een recht van voorkoop te voorzien, maar vanuit praktisch oogpunt slaat het de staatssecretaris met verstomming.

De echte reden is dat er niet genoeg openbare woningen zijn. Als er nog van verkocht zouden moeten worden, zou dat geen goed politiek antwoord zijn op de uitdagingen die rijzen.

De privésector bouwt vandaag met alle middelen woningen in Brussel, maar die blijven zeer duur. Dat toont goed aan dat er nog vraag is naar nieuwbouw in Brussel. Het zou echter interessant zijn na te gaan in welke mate er voor het aanbod nog vraag is, want het aanbod is niet zo elastisch als men denkt.

De staatssecretaris zegt zeer sceptisch te zijn over het voorstel van ordonnantie.

De heer Alain Daems loopt ook niet warm voor het voorstel, om twee redenen : enerzijds is het aantal kandidaten voor een sociale woningen zeer groot; anderzijds moet er nagedacht worden over het verloop in de sociale woningen.

Wat de sociale gemengdheid betreft, meent de spreker dat er sociale woningen moeten komen in de gemeenten waar er niet veel van zijn. De ambitie van het huisvestingsplan maakt het spreidingsbeleid voor de sociale woningen zeer moeilijk. Het is evenwel een interessante troef om de openbare woningen te verspreiden, ongeacht of ze sociaal, gemeentelijk enz zijn. Dat houdt verband met de visie van de ideale stad. Als de gemeenten daar opener zou voor staan, zou de kwestie van de sociale gemengdheid er heel anders uitzien.

In verband met de druk die men uitoefent op personen die financieel rondkomen en die men uit hun sociaal appartement wil, dient toch opgemerkt te worden dat die mensen niet in staat zijn nog iets degelijks op de particuliere markt te vinden. Als men vandaag de strijd niet aanbindt tegen de hoge huurprijzen op particuliere markt, wordt het huisvestingsprobleem niet opgelost.

De heer Michel Colson wil antwoorden op de bezwaren die geuit zijn.

In verband met het argument dat er niet genoeg sociale woningen zijn, en dat er dus geen verkocht mogen worden, stelt men vast dat in Wallonië, waar men niet kan beweren dat er genoeg zijn, er toch 10 % verkocht worden. In het Brussels Gewest zullen er nooit genoeg zijn. Het argument lijkt des minder ter zake te doen omdat het voorstel van ordonnantie op een bijzondere doelgroep mikt.

Op de 2.100 leegstaande woningen, zijn er waarschijnlijk een duizendtal die gerenoveerd worden, maar er is zo

deur administrative que c'est perçu tout autrement par les gens qui y vivent : les gens voient que les logements sont vides autour d'eux, qu'aucun début de travaux n'est entrepris, alors qu'ils se font eux-même expulser.

En ce qui concerne la rotation dans le logement social, c'est un débat intéressant. Il y a deux sortes de rotation. D'une part, la rotation interne : trop souvent, il y a des gens qui ont vécu toute leur vie dans une maison sociale qu'ils ont obtenu il y a bien longtemps pour y élever leurs enfants, puis qui vieillissent et se retrouvent seuls chez eux dans un trop grand logement. Pendant ce temps, il n'y a pas de place pour les jeunes ménages. Il est donc nécessaire d'organiser la mutation interne, en l'organisant dès le départ, c'est à dire dès l'attribution.

D'autre part, il y a des gens qui arrivent à augmenter leurs revenus de telle sorte qu'il n'est plus intéressant pour eux de rester dans le logement social : il faut alors qu'ils puissent retrouver quelque chose de convenable.

Pour ce qui concerne la mixité sociale, c'est M. Philippe Moureaux lui-même qui a rejeté l'idée de M. Denis Grimberghs sur les baux à durée déterminée, en disant que cela reviendrait à organiser des ghettos. Mais ce n'est pas non plus le statut d'occupation du bien (locataire ou propriétaire) qui garantit la mixité sociale. Que faut-il comme équilibre au sein des SISP ? Il faut non seulement un équilibre sociologique, un équilibre social, mais aussi un équilibre financier.

Mme Isabelle Emmerly réaffirme que sur le principe, le PS s'oppose à toute vente du patrimoine social. On n'est pas en Région wallonne : ici à Bruxelles il y a une plus forte proportion de locataires qu'en Wallonie, alors que les revenus diminuent sans cesse. Par ailleurs, la Région ne dispose que de 8 % de parc locatif social : il faut donc préserver ce que l'on a.

Pour ce qui concerne l'inventaire préconisé par cette proposition, il existe déjà. Les chiffres ont été donnés par la secrétaire d'Etat. Pour un potentiel de 0,8 %, cette proposition a l'air un peu cosmétique.

En ce qui concerne la mixité sociale, la commission a bien dû se rendre à l'évidence que le logement moyen est une notion impossible à définir. La mixité sociale ne se fait pas non plus parce qu'on l'impose géographiquement. La mixité sociale est une valeur externe au logement social. Il y a bien des communes qui jouent la carte du logement social et d'autres qui ne le font pas. Par exemple, le Plan Logement, qui réserve un tiers de constructions au logement moyen, fait aussi de la mixité sociale. Ce n'est donc pas un bon signal que de voter cette proposition. Ce n'est pas avec ce genre de politique qu'on résoudra le problème des gens qui gagnent moins de 1.000 EUR par mois.

een grote administratieve rompslomp dat de mensen die er wonen daar een totaal ander beeld over hebben : de mensen zien dat de woningen in hun buurt leeg staan, dat er niet gestart wordt met de werken en dat zij ondertussen aan de deur gezet worden.

Wat het verloop in de sociale woningen betreft, dat is een interessant debat. Er zijn twee soorten verloop. Enerzijds de interne rotatie : al te vaak zijn er mensen die hun hele leven in een sociale woning gewoond hebben die zij lang geleden gekregen hebben om hun kinderen groot te brengen, daarna worden zij oud en blijven alleen over in een te grote woning. Ondertussen is er geen plaats voor jonge gezinnen. Men moet dus zorgen voor een interne mutatie van bij de start, te weten van bij de toewijzing.

Anderzijds zijn er mensen die hun inkomsten dermate zien stijgen dat het niet meer interessant is om in een sociale woning te blijven : zij moeten dan iets deftig vinden.

Wat de sociale gemengdheid betreft, de heer Philippe Moureaux heeft zelf het idee van de heer Denis Grimberghs verworpen over de contracten van bepaalde duur, omdat zoiets getto's in de hand zou werken. Het is ook niet het statuut van het gebruik (huurder of eigenaar) dat de sociale gemengdheid kan garanderen. Welke evenwicht is er nodig binnen de OVM's ? Er is niet alleen een sociologisch evenwicht nodig, maar ook een financieel evenwicht.

Mevrouw Isabelle Emmerly bevestigt opnieuw dat de PS principieel gekant is tegen iedere verkoop van sociale woningen. Wij zijn hier niet in Wallonië : in Brussel is er een groter aandeel van huurders dan in Wallonië, terwijl de inkomsten blijven dalen. Het Gewest heeft maar 8 % sociale huurwoningen : wij moeten dus behouden wat wij hebben.

De inventaris waarvan sprake in dit voorstel bestaat al. De cijfers werden door de staatssecretaris bezorgd. Voor een potentieel van 0,8 %, lijkt dit voorstel een druppel op een hete plaat.

Wat de sociale gemengdheid betreft, is de commissie wel tot het besef moeten komen dat de middelgrote woning niet gedefinieerd kan worden. Sociale gemengdheid ontstaat ook niet omdat men die geografisch oplegt. Sociale gemengdheid is een waarde extern aan sociale huisvesting. Natuurlijk zijn er gemeenten die de kaart trekken van de sociale huisvesting en zijn er andere die dat niet doen. Het huisvestingsplan reserveert bijvoorbeeld een derde van de nieuwbouw voor middelgrote woningen en doet ook aan sociale gemengdheid. Het is dus geen goed signaal om dit voorstel goed te keuren. Het is niet met dit soort beleid dat men het probleem van de mensen die minder dan 1.000 euro per maand verdienen oplost.

M. Erland Pison estime que d'une manière générale, le problème du logement à Bruxelles ne sera jamais résolu en construisant du logement social, mais en développant d'autres politiques comme la politique économique, la politique d'immigration, l'enseignement, etc.

En ce qui concerne la proposition elle-même, le député est d'accord avec les auteurs : rendre les gens propriétaires, c'est leur donner plus de responsabilités, et oeuvrer dans le sens d'une mixité sociale.

M. Vincent De Wolf juge légers les propos de Mme Isabelle Emmery qui traite la proposition de cosmétique. Or, c'est avec beaucoup de petits cailloux qu'on fait un sentier. Si on vend 250 logements à des locataires, cela signifie qu'il y aura 250 locataires de moins sur le marché.

Pour ce qui concerne la mixité sociale, on ne parle pas la même langue. Le PS parle de mixité spatiale, mais ce n'est pas de ça dont il s'agit. Bien sûr, le MR ne souhaite pas qu'il y ait davantage de tours, et préfère les petits ensembles de logements sociaux disséminés dans la ville. Mais il n'y a pas que cela : il y a aussi la mixité économique. Il faut aussi aider les gens qui ont juste en-dessous de 1.000 EUR par mois. Il y a des SISP où on remarque un déficit social important, car les loyers sont souvent non payés. Le groupe MR estime que dans les sociétés de logement social où il y a un déficit social important, il faut permettre aux gens qui ont de petits revenus d'accéder au logement social et donc déroger dans un certain pourcentage aux plafonds d'accès au logement social. Si on considère un couple qui dispose de deux revenus très faibles, il dépasse déjà les plafonds du logement social, et dans ce cas, il doit payer une allocation de solidarité et paie plus cher que dans le privé. Ce système est malsain car il incite les gens à tricher. Réduire la mixité sociale à la mixité spatiale, c'est un non-sens.

La secrétaire d'Etat demande si M. Michel Colson est partisan des mutations obligatoires au sein des sociétés. Or il n'y a pas de volonté de ce genre actuellement. Ce problème concerne beaucoup de personnes âgées.

Par ailleurs, la secrétaire d'Etat ne comprend pas la conception de la mixité sociale du MR. Les ménages qui ont deux revenus, les SISP essayent à tout prix de les garder, car cela représente un petit revenu pour elles. La mixité sociale décrite par le MR consisterait-elle à mettre ces gens-là hors du logement social pour en mettre d'autres à la place ?

M. Michel Colson répond qu'il n'a jamais été question que de mutations volontaires au sein des SISP. Mais il faut que les choses soient claires au moment où les gens entrent dans le logement social. Lorsque M. Didier Gosuin était ministre du logement, il avait introduit la notion du bail à durée déterminée, qui était une manière de mieux organiser les mutations au sein des SISP. Mais cette idée n'a pas été retenue et a été rejetée par le PS.

De heer Erland Pison meent dat het huisvestingsprobleem in Brussel nooit zal opgelost worden door sociale woningen te bouwen, maar wel met een ander beleid zoals het economische beleid, het immigratiebeleid, het onderwijs en dergelijke.

Inzake het voorstel zelf gaat de volksvertegenwoordiger akkoord met de indieners, te weten de mensen eigenaar maken is hun meer verantwoordelijkheid geven en zorgen voor sociale mix.

De heer Vincent De Wolf vindt dat mevrouw Isabelle Emmery kort door de bocht gaat als zij het voorstel povertjes vindt. Vele kleine beetjes maken een groot. Als men 250 woningen verkoopt aan huurders, betekent dat dat er 250 huurders minder op de markt zijn.

Inzake sociale mix, zit men niet op dezelfde golflengte. De PS spreekt van ruimtelijke mix maar daar gaat het niet over. De MR wil natuurlijk niet dat er meer torens worden gebouwd en ziet liever kleine socialewooncomplexen verspreid in de stad. Maar het gaat over meer : er is ook de economische mix. Men moet ook de mensen helpen die net minder dan 1.000 euro per maand hebben. Er zijn OVM's met een groot tekort want de huren worden vaak niet betaald. De MR-fractie vindt dat in de socialehuisvestingmaatschappijen waar er een groot tekort is, men de mensen met een klein inkomen de mogelijkheid moet geven om een sociale woning te krijgen en dus moet men voor een klein percentage afwijken van de maxima voor het verkrijgen van een sociale woning. Een koppel met twee zeer lage inkomens overschrijdt al de maxima voor de sociale huisvesting; in dat geval moet het een solidariteitsbijdrage betalen en betaalt het meer dan in de privésector. Dat systeem is ongezond want het zet de mensen ertoe aan te bedriegen. De sociale mix beperken tot ruimtelijke mix is onzin.

De staatssecretaris vraagt of de heer Michel Colson voorstander is van verplichte verhuizingen binnen de maatschappijen. Er is op dit moment geen dergelijk plan. Dat probleem geldt voor veel bejaarden.

De staatssecretaris snapt niet wat de MR bedoelt met sociale mix. De OVM's willen de gezinnen die twee inkomens hebben te allen prijze houden want dat is een klein inkomen voor hen. Zou de sociale mix zoals de MR die beschrijft erin bestaan die mensen buiten te zetten in de sociale huisvesting om anderen in hun plaats binnen te halen ?

De heer Michel Colson antwoordt dat er nooit sprake geweest is van vrijwillige verhuizingen binnen de OVM's. De zaken moeten echter duidelijk zijn op het moment dat de mensen de sociale woning betreden. Toen de heer Didier Gosuin minister van Huisvesting was, had hij het begrip « huur voor bepaalde tijd » ingevoerd om de verhuizingen binnen de OVM's beter te organiseren. Dat idee is niet in aanmerking genomen en verworpen door de PS.

Par ailleurs, le député juge que sa proposition n'est pas cosmétique : les logements vides pourraient aussi être revendus, sur base volontaire, par les SISP. Et si on vend 250 logements vides soit à des gens qui en occupent déjà un soit qui sont inscrits comme demandeurs, on crée en fait 500 logements, ce qui correspond à la production annuelle moyenne de logements publics.

M. Alain Daems n'a pas, lui non plus, parlé de mutations obligatoires. Mais il ne faut pas éviter le débat sur cette question. Au lieu de vendre les logements sociaux à ceux qui les habitent, il faut plutôt réfléchir aux possibilités pour les gens de sortir du logement social. Il faudrait trouver des mécanismes hors logement social, afin d'aider les personnes qui s'en sortent à s'orienter vers des logements communaux ou des logements SDRB.

En ce qui concerne la mixité sociale, il y a d'une part la mixité spatiale, et d'autre part la mixité économique, qui peut être comprise de différentes manières : s'il n'est pas possible d'augmenter les revenus des personnes qui se trouvent dans le logement social, on peut par contre essayer de minimiser leurs charges, et particulièrement les coûts en matière de consommation d'énergie. C'est aussi une manière d'aider les gens dans le logement social. A cet égard, une isolation thermique est aussi une isolation phonique, qui réduit l'effet négatif lié au fait de vivre dans le logement social.

M. Vincent De Wolf estime qu'on ne peut pas faire de mutations forcées au sein des sociétés, mais c'est un réel problème humain pour les personnes âgées qui vivent dans un logement trop grand. Par ailleurs, pour faire de la rénovation dans le logement social, il faut souvent vider trois logements pour en faire deux plus spacieux. C'est difficile à expliquer à des locataires qui s'interrogent pour savoir pourquoi tel ou tel logement est vide. Il faut donc de la rotation.

Le député se défend de l'idée de vouloir faire sortir du logement social ceux qui ont trop de revenus. Mais il observe qu'il existe aujourd'hui une sorte de sanction à l'égard de ceux qui, ayant fait une formation, ont retrouvé un emploi et se retrouvent ainsi exclus du logement social. Personnellement, l'orateur a connu des situations concrètes telles qu'il vient de les décrire. Il s'agit donc de garder, voire de faire entrer dans le logement social, ceux qui ont des bas revenus.

Le MR est d'ailleurs partisan d'augmenter le nombre de logements sociaux tel qu'il est prévu par le plan logement. Si on veut plus de participation des communes, il faut aussi davantage de mixité qui diminue l'effet de ghetto dans les quartiers.

Quant à la régulation des loyers préconisée par M. Daems, le MR continue de s'y opposer : si les pouvoirs publics aident de tous leurs moyens les plus démunis, ils

De volksvertegenwoordiger vindt dat zijn voorstel wél wat om het lijf heeft : de leegstaande woningen zouden ook vrijwillig kunnen worden verkocht door de OVM's. Als men 250 leegstaande woningen verkoopt aan mensen die al een woning betrekken of aan mensen die een aanvraag hebben ingediend, creëert men in feite 500 woningen, wat overeenkomt met de jaarlijkse gemiddelde bouw van woningen door de overheid.

De heer Alain Daems heeft evenmin van verplichte verhuizingen gesproken. Men mag het debat over de kwestie echter niet uit de weg gaan. In plaats van sociale woningen te verkopen aan degenen die erin wonen, moet men nadenken over de mogelijkheden om elders dan in een sociale woning te wonen. Men zou mechanismen moeten vinden buiten de sociale huisvesting om de mensen die eruit stappen naar gemeentelijke of woningen van de GOMB te loodsen.

Inzake social mix, is er enerzijds ruimtelijke mix en anderzijds economische mix, die op twee manieren kan worden begrepen : als het niet mogelijk is om de inkomsten van de mensen die in een sociale woning wonen te verhogen, kan men daarentegen proberen om hun kosten laag te houden en met name de kosten voor energieverbruik. Dat is ook een manier om de mensen te helpen in de sociale huisvesting. In dat opzicht is thermische isolatie ook geluidsisolatie die de negatieve aspecten van het leven in een sociale woning vermindert.

De heer Vincent De Wolf meent dat men geen gedwongen verhuizingen kan opleggen in de maatschappijen maar bejaarden die in een te grote woning wonen kampen met een echt menselijk probleem. In de sociale huisvesting, moet men drie woningen leegmaken om er twee grotere van te maken. Dat is moeilijk uit te leggen aan de huurders die zich afvragen waarom deze of gene woning leeg staat. Er is dus roulatie nodig.

De volksvertegenwoordiger spreekt tegen dat hij degenen die te veel verdienen uit de sociale huisvesting wil. Hij merkt echter thans een soort sanctie tegen degenen die na een opleiding weer werk hebben gevonden en aldus uitgesloten zijn van sociale huisvesting. Persoonlijk heeft de spreker zeer concrete situaties meegeemaakt zoals die welke zijn beschreven. Het gaat er dus om degenen die een laag inkomen hebben in de sociale huisvesting te houden en ze er zelfs binnen te loodsen.

De MR is ten andere voorstander van een verhoging van het aantal sociale woningen zoals gepland in het Woonplan. Als men meer medewerking wil van de gemeenten, moet men ook meer mix tot stand brengen, waardoor het getto-effect in de wijken vermindert.

De MR blijft gekant tegen de regulering van de huren die de heer Daems voorstaat. Als de overheid met alle middelen de meest berooiden helpt, helpt zij absoluut niet de

n'aident absolument pas les personnes « un peu moins démunies »; il y a, par exemple, des indépendants qui ont épargné toute leur vie pour s'acheter un bien immobilier dont ils espèrent retirer les ressources à leur pension, et voilà que l'on veut raboter leurs revenus : le député est absolument opposé à cette volonté.

3. Discussion des articles

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 5

M. Erland Pison est étonné par la lecture du point 3. c) de l'article 5, qui vise les personnes ayant introduit une demande de régularisation. Si on peut comprendre la volonté de donner un logement à des personnes se trouvant dans une situation précaire, on risque cependant, en permettant à de telles personnes d'acquérir un logement social, d'inter-

iets minder bemiddelden. Er zijn bijvoorbeeld zelfstandigen die hun hele leven hebben gespaard om een goed te kopen waarvan zij op inkomsten hopen bij hun pensioen. Nu wil men hun inkomsten echter beknotten : de volksvertegenwoordiger is daar absoluut tegen.

3. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 2 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 4

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 4 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 5

De heer Erland Pison leest punt 3.c) van artikel 5, dat betrekking heeft op elkeen die een verzoek tot regularisatie heeft ingediend. Ofschoon het begrijpelijk is dat men iemand die in een preciaire toestand verkeert een dak boven het hoofd wil geven, dreigt toch het gevaar dat men zich, als men die mensen een sociale woning laat verwerven,

férer dans la décision de la commission de régularisation, qui ne pourra plus faire autrement que de régulariser ce nouveau propriétaire.

Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 13 voix contre 1.

L'article 5 est rejeté par 10 voix contre 4.

Article 6

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 6 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 7

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 7 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 8

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 8 est rejeté par 9 voix contre 5.

4. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

La proposition d'ordonnance dans son ensemble est rejetée par 10 voix contre 4.

M. Michel Colson remercie la commission pour ce débat constructif, bien que sa proposition ait été rejetée. Il déplore que la majorité n'ait pas brisé le tabou de l'acquisitif social.

Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse,

Céline FREMAULT

Le Président,

Michel COLSON

bemoeit met de beslissing van de regularisatiecommissie, die niet anders meer zou kunnen dan de nieuwe eigenaar te regulariseren.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 5 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 6

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 6 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 7

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 7 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 8

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 8 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

4. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Michel Colson dankt de commissie voor het constructief debat ofschoon zijn voorstel is verworpen. Hij betreurt dat de meerderheid het taboe inzake de verwerving van een sociale woning niet heeft willen doorbreken.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Céline FREMAULT

De Voorzitter,

Michel COLSON

Annexe**Amendement**

N° 1 (de M. Erland PISON)

*Article 5***Remplacer le point 3. c) par la phrase suivante :**

« Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population. ».

JUSTIFICATION

Vu la distinction entre logement locatif et logement acquisitif, à savoir le caractère par définition durable de l'achat d'un logement, il est recommandé de n'engager des moyens communautaires que pour des personnes établies de manière durable dans notre société. Cela vaut a fortiori pour des personnes qui ne séjournent pas encore légalement dans notre pays.

Bijlage**Amendement**

Nr. 1 (van de heer Erland PISON)

*Artikel 5***Het punt 3. c) te vervangen door de volgende zin :**

« Minstens één van de gezinsleden dat geen kind ten laste is, moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister ».

VERANTWOORDING

Gelet op het onderscheid tussen een huur- en koopwoning, namelijk het per definitie duurzaam karakter van de aankoop van een woning, is het aangewezen gemeenschapsmiddelen enkel aan te wenden voor mensen die op een duurzame wijze in onze samenleving verblijven. A fortiori geldt dit voor mensen die nog niet wettelijk in ons land verblijven.

