



**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

Compte rendu intégral

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 20 DÉCEMBRE 2005**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Integraal verslag

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 20 DECEMBER 2005**

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 du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

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 dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

SOMMAIRE**INHOUD**

QUESTION ORALE 3

MONDELINGE VRAAG 3

- de M. André du Bus de Warnaffe 3

- van de heer André du Bus de Warnaffe 3

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

concernant "la reconversion des bureaux en logements".

betreffende "de omvorming van kantoren tot woningen".

INTERPELLATIONS 7

INTERPELLATIES 7

- de M. Joël Riguelle 8

- van de heer Joël Riguelle 8

à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

en tot mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

concernant "la poursuite et l'intensification de la politique de rénovation urbaine en partenariat avec les pouvoirs locaux visant à remettre des logements rénovés sur le marché locatif".

betreffende "de voortzetting en uitdieping van het beleid inzake stadsrenovatie in partnerschap met de lokale besturen om gerenoveerde woningen weer op de huurmarkt te brengen".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba	14	- van de heer Bertin Mampaka Mankamba	14
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la mise en oeuvre du Code du logement".		betreffende "de toepassing van de Huisvestingscode".	

*Présidence : M. Michel Colson, président.
Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.*

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. du Bus de Warnaffe.

QUESTION ORALE DE M. ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

concernant "la reconversion des bureaux en logements".

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- La reconversion des bureaux inoccupés ou obsolètes en logements est une des réponses pertinentes que la majorité a identifiées pour faire face à la carence de logements dans notre Région. D'ailleurs, l'accord de majorité y faisait référence.

Actuellement, il semble qu'il y ait déjà 100.000m² qui aient été convertis en logements, et ce uniquement en ce qui concerne le patrimoine privé. C'est une opération qui est menée sans subsides spécifiques. Les professionnels estiment aujourd'hui encore à un, voire deux millions de m² les bureaux inemployés, dont une partie importante pourrait être réaffectée au logement. Il faut savoir que dans d'autres grandes métropoles, le phénomène de conversion de bureaux en logements a déjà eu lieu avec un réel succès.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer du Bus de Warnaffe.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD
VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

betreffende "de omvorming van kantoren tot woningen".

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *De omvorming van leegstaande kantoren tot woningen is een van de oplossingen van de meerderheid voor het gebrek aan woningen in het gewest.*

Reeds 100.000 m² zou omgevormd zijn en dat enkel in de privé-sector, zonder specifieke subsidies. Volgens experts is er nog 1 à 2 miljoen m² kantooruimte ongebruikt. In andere grootsteden is de omvorming tot woningen een groot succes gebleken.

De overheid is echter volledig afwezig in deze operatie.

In bepaalde zones zouden maatregelen die de eigenaars stimuleren om de kantoren om te vormen, welkom zijn. Onder meer in de

La grande lacune qui est constatée aujourd'hui est l'absence du secteur public dans cette opération. On peut reconnaître que la Régie des bâtiments n'a pas pour vocation de se lancer dans des opérations de réaffectation. Il n'empêche que le constat est là et qu'une initiative devrait être prise afin de transformer les surfaces de bureaux inoccupées du secteur public en logements.

Par ailleurs, s'il n'est pas nécessaire, dans la plupart des cas, d'activer une politique d'incitants à la reconversion de bureaux en logements au sein du secteur privé, il apparaît que dans certains cas précis, plus particulièrement dans certaines zones précises, les incitants seraient les bienvenus. Il s'agit entre autres des bureaux inoccupés situés dans le quartier Léopold et le quartier européen, bureaux à propos desquels on observe des phénomènes de spéculation potentielle dont rien ne dit qu'ils sont fondés, c'est du moins ce qu'estime une série d'opérateurs immobiliers. En attendant, des surfaces importantes restent disponibles et non réaffectées. Dois-je rappeler également que dans le quartier européen la mixité bureaux/logements est un objectif partagé par tous les acteurs ?

Dans cette optique, pourriez-vous me dire quelles sont les initiatives que le gouvernement bruxellois compte prendre, à la fois pour activer la reconversion des bureaux du secteur public, d'une part, et d'autre part pour prendre en considération la situation du quartier européen telle qu'elle a été évoquée ?

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La reconversion de bureaux en logements peut et doit être envisagée positivement. Cette piste avait été mise sur la table dès le début de nos travaux sous cette législature et elle doit faire l'objet d'études sérieuses et précises. Selon les sources, les chiffres disponibles diffèrent parfois fortement. Vous-même évoquiez dans votre question une fourchette de un à deux millions de mètres carrés. C'est la preuve évidente que nous manquons de définitions.

Il faut reconnaître que, vu le caractère international de Bruxelles, la sensibilité du marché immobilier des bureaux est difficile à appréhender. Elle est mouvante. Il y a quelques mois encore, on parlait

Leopoldwijk en de Europese wijk wordt er gespeculeerd met leegstaande kantoren waar ondertussen niets mee gebeurt. Iedereen streeft nochtans naar een goede mengeling van kantoren en woningen in de Europese wijk.

Wat zal de Brusselse regering doen om leegstaande kantoorgebouwen van de overheid om te vormen en wat zal ze doen aan de situatie in de Europese wijk?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De omvorming van kantoren tot woningen moet als positief worden beschouwd. Wij hebben die mogelijkheid van bij het begin van de legislatuur naar voren geschoven, maar moeten nog een aantal studies uitvoeren. De beschikbare cijfers lopen immers sterk uiteen.*

Gezien het internationaal karakter van Brussel valt de kantoormarkt bovendien moeilijk in te schatten. Ze fluctueert voortdurend. Enkele maanden geleden sprak men nog van een ernstige crisis. Volgens de projectontwikkelaars zou 30% van de kantoren leeg staan. Vandaag vernemen we echter dat het laatste kwartaal van 2005 uitzonderlijk goed was, zeker sinds de aankoop

de crise majeure. A ma connaissance, 30% des bureaux sont vides à Bruxelles - c'est le chiffre que les promoteurs eux-mêmes véhiculent. Or, maintenant, on apprend que, notamment via la recherche de nouvelles implantations pour l'Union européenne et particulièrement depuis l'achat de la Tour Madou par la Commission, le dernier trimestre 2005 sera exceptionnel pour la construction de bureaux. La situation est donc difficile à cerner. Mais poursuivons cependant sur notre voie.

J'ai demandé au CIVA (Centre international pour la ville, l'architecture et le paysage) de préparer une après-midi d'étude sur le sujet, qui aura lieu vers le mois de février. Dans ce cadre, des intervenants viendront cerner le problème. La commission y sera invitée.

Nous disposons d'ores et déjà de chiffres relatifs à la réaffectation de bureaux à d'autres usages.

Il s'agit d'immeubles administratifs anciens qui sont mal pourvus en parkings et qui deviennent de plus en plus intéressants pour le marché résidentiel, principalement dans le quartier Louise, partie saint-gilloise, chaussée de Charleroi, etc. Ce quartier est en pleine reconversion à ce niveau-là.

Le parc de bureaux va également diminuer avec la rénovation partielle de l'ex-Cité administrative de l'Etat, qui ne sera pas transformée de la même façon.

Sur une superficie totale de reconversion de 37.543 m² de bureaux - le double de permis délivrés en 2003, soit 47 permis de transformation - 79% sont réaffectés au logement, 14% à des équipements collectifs, 6% à une fonction hôtelière et 1% à une activité commerciale. La répartition géographique est de 78% à Bruxelles-Ville - comprenant l'avenue Louise - 5% à Etterbeek, 4% à Ixelles et un petit peu à Evere et à Auderghem.

Il s'agit de reconversions privées, réalisées sans subsides. Ces opérations sont très souvent de haut standing, voire de très haut standing, et permettent aux promoteurs de réaliser des bénéfices importants. Elles s'adressent à des ménages aisés.

Même si l'on doit considérer la création de

van de Madou-toren door de Commissie. Ik heb daarom het CIVA gevraagd in februari een studienamiddag te organiseren.

Wij hebben wel al cijfers over de herbestemming van kantoren voor andere doeleinden.

Het gaat om oude administratieve gebouwen die weinig parkeerruimte bieden en steeds interessanter worden voor de residentiële markt, voornamelijk in de Louizawijk.

De kantooroppervlakte zal eveneens verminderen door de gedeeltelijke renovatie van het voormalig Rijksadministratief Centrum.

Van de totale kantooroppervlakte die zal worden aangepast krijgt 79% de bestemming 'woningen', 14% de bestemming 'collectieve voorzieningen', 6% de bestemming 'hotels' en 1% de bestemming 'commerciële activiteiten'. De geografische verdeling is 78% in Brussel-Stad, 5% in Etterbeek, 4% in Elsene en de rest in Evere en Oudergem.

Het gaat hier om privé-aanpassingen waarvoor geen subsidies worden verleend. Ze zijn vaak van hoge standing en leveren veel winst op.

De oprichting van woningen in Brussel is een prioriteit, maar we mogen het overheidsgeld niet overvloedig spenderen aan woningen voor welgestelde gezinnen. We kunnen de 'gewone' huisvesting al moeilijk steunen. Sociale huisvesting wordt wel voldoende gesteund, maar vordert slechts traag.

De ontwikkelingen in deze wijken zijn belangrijk, maar daarom moeten we het overheidsgeld er nog niet aan spenderen.

In verband met de kwestie van de lege kantoorgebouwen van de overheden, antwoordde de minister-president vorige week op de interpellatie van mevrouw Ampe tijdens de commissie voor de Ruimtelijke Ordening, betreffende de lege woningen van de regionale regie.

De grondregie van het Brussels Gewest beschikt slechts over weinig kantoorgebouwen waar woningen in kunnen worden ondergebracht. Ik heb geen informatie van de gemeentelijke

logements à Bruxelles comme une priorité, nous ne devons pas concentrer de l'argent public sur l'accès au logement des ménages les plus favorisés. Nous avons déjà un gros problème d'intervention dans le domaine du logement moyen, qui est insuffisamment couvert. Le logement social est couvert, mais ne progresse pas vite.

Il faut être attentif à l'importante création spéculative dans ces quartiers, mais il n'est pas nécessaire de mobiliser des moyens publics à cette fin.

S'agissant de la question des immeubles de bureaux vides qui appartiennent aux pouvoirs publics, le ministre-président répondait la semaine dernière à une interpellation de Mme Ampe en commission de l'Aménagement du Territoire, concernant les logements vides de la Régie régionale.

Au niveau de la Régie régionale, peu de bâtiments sont concernés.

Quant aux Régies communales, nous ne disposons d'aucune information, vu que les communes ne rentrent pas les données, comme elles le devraient.

La Régie de Bruxelles-ville est une des plus importantes de la Région.

Se concentrer sur cet objectif me paraît toutefois disproportionné car ces chiffres sont très bas.

Les bureaux vides et en mauvais état sont les premiers sur la liste de revente.

Enfin, dans le cadre de la Conférence interministérielle sur le logement et les grandes villes, il a été demandé au ministre Reynders de réaliser un cadastre indépendant de toutes les propriétés inutilisées appartenant à l'Etat fédéral, ce qui est une démarche logique dans la mesure où les biens publics appartiennent aux Régies communales, régionales, mais aussi fédérales.

S'il n'y avait qu'un seul bâtiment public vide à réaffecter, cela simplifierait certes la question.

Je reposerai la question lors de la prochaine commission interministérielle du Logement,

grondregieën gekregen, hoewel dat wel had moeten gebeuren.

De grondregie van Brussel-Stad is een van de belangrijkste grondregieën van het Brussels Gewest. Het lijkt me echter niet aangewezen om veel te verwachten van leegstaande kantoorgebouwen. De grondregieën willen zulke gebouwen, die vaak in slechte staat verkeren, meestal zo gauw mogelijk doorverkopen.

Op de interministeriële conferentie over huisvesting en grootstedenbeleid kreeg minister Reynders het verzoek om een lijst op te stellen van alle leegstaande eigendommen van de federale overheid. Dat is logisch, want leegstaande gebouwen zijn ook vaak het eigendom van federale grondregieën.

prévue pour janvier ou février.

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Je remercie la ministre pour sa grande honnêteté dans l'approche de cette réalité. Cela confirme que les seuls opérateurs en la matière appartiennent au secteur privé et qu'il est nécessaire de voir clair à propos de ce qui est public. Vous dites que du côté de la Régie régionale, il n'y a rien.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Pas que je sache, mais je peux l'étudier.

M. André du Bus de Warnaffe.- Du côté des Régies communales, cela reste marginal. A mon avis, du côté de la Régie fédérale, il y a sûrement des choses. C'est une intuition, mais elle semble partagée par d'autres opérateurs immobiliers. Si je comprends bien, vous nous donnez rendez-vous au mois de février, ou mars, lors d'une journée d'étude sur le sujet.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Oui, parce qu'il n'y a pas que les incitants sonnants et trébuchants. Il y a toutes les autres questions : est-ce que les affectations planologiques sont bonnes, que peut-on faire en matière de plans particuliers d'aménagement, etc. ? Je pense qu'on doit étudier toutes ces questions. C'est ce que j'ai essentiellement confié à ce staff.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (in het Frans).- *Ik dank de minister voor haar eerlijkheid. Zij bevestigt dat de enige operatoren tot de privé-sector behoren en dat moet worden nagegaan wat er in de overheidssector bestaat. De gewestelijke regie zou geen projecten hebben.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Voor zo ver ik weet is dat niet het geval, maar ik kan het onderzoeken.*

De heer André du Bus de Warnaffe (in het Frans).- *Afspraak dus in februari of maart op de studiedag.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Inderdaad. Tijdens die studiedag zullen niet alleen de financiële stimulansen worden onderzocht, maar ook de planologische bestemmingsproblemen, de mogelijkheden die de bijzondere bestemmingsplannen bieden, enzovoort.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATION DE M. JOËL RIGUELLE

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

ET À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "la poursuite et l'intensification de la politique de rénovation urbaine en partenariat avec les pouvoirs locaux visant à remettre des logements rénovés sur le marché locatif".

M. le président. - La parole est à M. Riguelle.

M. Joël Riguelle. - L'accord gouvernemental prévoit parmi ses priorités une politique active du logement en abordant cette problématique cruciale pour nos concitoyens par divers angles. Le logement est donc un des grands axes de travail de la législature actuelle, si tant est que l'accès au logement pour le plus grand nombre est un maillon essentiel du projet de vie individuel. Le Plan de création de 5.000 logements et l'allocation-loyer en sont des éléments importants, mais la rénovation urbaine est un axe intéressant à souligner dans cette stratégie générale.

Dans sa large acception, la rénovation urbaine englobe bien évidemment les contrats de quartier, le développement des zones d'intérêt régional ou des zones-leviers mais, comme le rappelle opportunément la déclaration gouvernementale, "la ville est un territoire particulièrement fragile où tout va très vite... c'est dans les zones urbaines que le bâti, mais aussi les espaces publics, se dégradent

INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE

TOT DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

EN TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "de voortzetting en uitdieping van het beleid inzake stadsrenovatie in partnerschap met de lokale besturen om gerenoveerde woningen weer op de huurmarkt te brengen".

De voorzitter. - De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle (*in het Frans*). - *Het regeerakkoord pleit voor een actief huisvestingsbeleid en geeft daarvoor verschillende benaderingen. Huisvesting is een van de belangrijkste prioriteiten van deze zittingsperiode. Naast het plan om 5.000 woningen te bouwen en de huurtoelage, moet ook stadsvernieuwing bijdragen tot dit beleid.*

Stadsvernieuwing in brede zin omvat de wijkcontracten, de ontwikkeling van gebieden van gewestelijk belang of hefboomgebieden. Volgens de regeringsverklaring is de stad ook een bijzonder kwetsbaar territorium waar de dingen snel gaan. Precies in de stedelijke gebieden zijn gebouwen, maar ook openbare ruimten, het snelst onderhevig aan verloedering.

Het stadsvernieuwingsbeleid dient tot stand te komen in samenwerking met de gemeenten. De overheid kan initiatieven nemen op de huurmarkt. De plaatselijke overheden moeten hun

le plus rapidement".

En réponse à ce défi permanent, la politique de rénovation urbaine menée en partenariat avec les communes permet à la fois d'influer sur le marché locatif par l'intervention des pouvoirs publics et, d'autre part, d'illustrer l'axe de collaboration Région-communes, indispensable à nos yeux et souhaité par beaucoup. C'est par ailleurs l'occasion, comme dans le cadre du "plan 5.000 logements" initié il y a peu, de responsabiliser les pouvoirs locaux tout en leur apportant des moyens substantiels pour réaliser ces opérations de rénovation dans de bonnes conditions techniques et financières, avec l'aide d'une administration régionale qui s'est révélée véritablement efficace et partenaire des communes.

Dans une commune que je connais bien, on a pu remettre ainsi sur le marché plus d'une trentaine de logements mis en location, pour partie dans la même gamme de loyers que le logement social et, pour partie, à des montants de loyer intermédiaires entre le logement social et le logement moyen, dans le strict respect des règles du jeu définies par la Région.

Cette politique connaîtra-t-elle un développement dans les mois et les années qui viennent ? Y a-t-il des perspectives budgétaires suffisantes pour persévérer dans cette voie ? Quels sont les montants prévus pour 2005 et leur probable taux de réalisation ? Les pouvoirs locaux sont-ils suffisamment demandeurs de telles collaborations, qui peuvent être intéressantes pour eux en matière de rénovation dans certains quartiers ? Cela peut être le point de départ d'une démarche parallèle du privé.

Par ailleurs, lors d'un débat en commission du Logement de notre assemblée, nous avons lancé la suggestion d'expérimenter le système d'allocations-loyers au travers d'une collaboration entre Région et communes, et plus particulièrement via les Régies communales propriétaires de logements mis en location. Peut-on envisager de poursuivre une politique de rénovation urbaine en incluant cet instrument dans le dispositif de subsidiation régionale et les conditions qui y sont attachées ?

verantwoordelijkheid opnemen en substantiële middelen krijgen om de vernieuwing door te voeren. Het gewestelijk bestuur is daarbij een partner die de gemeenten efficiënt bijstaat.

Zo heeft een gemeente een dertigtal woningen op de markt gebracht. De huurprijs ligt tussen die van een sociale woning en die van een gemiddelde woning en de spelregels van het gewest werden nauwkeurig gevolgd.

Zal dit beleid zich in de toekomst ontwikkelen? Volstaat de begroting om dit beleid voort te zetten? Welke bedragen zijn voor 2005 voorzien en hoeveel daarvan wordt werkelijk besteed? Maken de plaatselijk overheden voldoende gebruik van de samenwerkingsverbanden met het gewest? Er kan ook met de privé-sector worden samengewerkt.

In een commissiebespreking heeft de cdH ooit voorgesteld gewest en gemeenten te laten samenwerken via de gemeentelijke regieën, om een systeem van huurtoelagen uit te testen. Passen de huurtoelagen in een stadsvernieuwingsbeleid en binnen de gewestelijke subsidies en de voorwaarden die daaraan verbonden zijn?

M. le président. - La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - En effet, il faut soutenir tous les dispositifs permettant l'accroissement de logements publics et la transformation de logements de mauvaise qualité en logements de bonne qualité. Il faut accorder une priorité aux logements accessibles aux plus démunis, ainsi qu'aux revenus moyens.

Outre le Plan régional du logement et le développement du dispositif AIS (Agence immobilière sociale) dont nous avons parlé lors de notre dernière réunion, la collaboration avec les communes doit retenir toute notre attention.

Comme nous vous l'annonçons, le ministre-président et moi-même, en séance plénière du mois de mars, la politique d'acquisition des immeubles abandonnés est l'une des façons privilégiées pour les communes de remettre leurs biens sur le marché. Il s'agit d'interventions dans la dynamique des immeubles isolés.

Il est vrai cependant que les communes sollicitent peu ce dispositif, malgré l'existence de moyens importants inscrits au budget régional. Pour la période 1999 et 2004, seules six communes ont sollicité ces subsides : la Ville de Bruxelles, Ganshoren, Molenbeek, Schaerbeek, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre. Pour cette même période, Schaerbeek et Bruxelles-Ville ont mobilisé 88% des subsides pour 93% des projets.

Je ne pense pas qu'il faille en conclure que les communes sont mal informées. J'en veux pour preuve que le ministre-président, lors de sa tournée des communes, a mis en avant les atouts de cette réglementation. Cette démarche volontariste s'accompagne annuellement de l'envoi par l'AATL (Administration de l'aménagement du territoire et du logement) de deux courriers, en avril et en août, invitant les communes à rentrer des projets, ce qui systématise l'information et l'appel à projets.

Bien entendu, avant de pouvoir recourir à tous ces crédits, la commune met en demeure les propriétaires. Comme dans le cadre de l'application du Code du logement, ces mises en demeure ont un effet dissuasif évident. Une partie non négligeable des propriétaires s'en inquiète et entreprend les rénovations nécessaires à la remise

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik ben een voorstander van alle initiatieven voor meer openbare huisvesting en het ombouwen van slechte woningen tot goede woningen. Onze aandacht moet in de eerste plaats naar de kansarmen en de middeninkomens gaan.*

Afgezien van het plan voor de toekomst van de huisvesting en de sociale verhuurkantoren, wil ik ook aandacht besteden aan de samenwerking met de gemeenten.

Een van de belangrijkste strategieën die de gemeenten kunnen gebruiken om leegstaande gebouwen terug op de immobiliënmarkt te brengen, is door ze zelf op te kopen.

Jammer genoeg gebeurt dat nog niet vaak, hoewel de gemeenten een beroep kunnen doen op subsidies van het Brussels Gewest. Tussen 1999 en 2004 deden slechts 6 gemeenten een beroep op die subsidies: Brussel-Stad, Ganshoren, Molenbeek, Schaerbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. Bovendien werd 88% van de subsidies door Schaerbeek en Brussel-Stad gebruikt.

Dat wil niet zeggen dat de gemeenten slecht geïnformeerd zijn. De minister-president heeft de gemeenten duidelijk ingelicht over de voordelen. Bovendien stuurt het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) elk jaar twee herinneringen om voorstellen in te dienen.

Voor een gemeente zo'n subsidie krijgt, moet ze de eigenaars van het leegstaande gebouw in gebreke stellen. De ingebrekestelling heeft een ontradend effect: het zet de eigenaars er vaak toe aan om renovatiewerken uit te voeren, zodat de gebouwen weer op de markt kunnen komen.

Uiteindelijk moeten de subsidies dus niet bijzonder vaak worden aangesproken dankzij het ontradende effect van de ingebrekestelling.

De subsidie in de gewestbegroting volstaat voor de huidige vraag.

In 2005 bedroeg het budget 1,5 miljoen euro, waarvan op dit ogenblik 90.000 euro reeds

sur le marché.

Par conséquent, ce qui est postulé comme un grand chantier se résume à quelque chose de beaucoup plus modeste. C'est ce que j'appelle le "crédit biodégradable". Il est cependant bien utile, car il vient en appui pour combler des lacunes du secteur privé.

Il ne s'agit donc pas de l'apathie des communes, mais du nombre de dossiers souvent inférieur à ce qu'elles ont postulé au départ. Je le constate dans certains de mes mécanismes au caractère dissuasif. Ce n'est qu'une intuition, mais il est vraisemblable que la réaction des propriétaires soit la même dans tous les cas de mise en demeure.

Au regard des demandes actuelles, le subsidie inscrit au budget régional est suffisant. Je réponds donc par l'affirmative à la question relative aux perspectives budgétaires pour les années à venir.

Pour 2005, le budget inscrit était de 1,5 millions d'euros, dont 90.000 euros sont actuellement dépensés. Il est possible que nous dépensions davantage, car il s'agit d'une opération sur le long terme. Je rappelle que les subsides pour une opération peuvent être liquidés jusqu'à 4 ans après leur octroi, un délai dont les communes disposent pour l'acquisition de bâtiments.

L'articulation entre une éventuelle allocation-loyer et les communes dans ce cadre est concevable, tant que nous nous accordons sur des objectifs conventionnés ou conventionnels communs. Dans cette perspective, j'entamerai dès le mois de janvier une tournée des communes.

Actionner ces divers mécanismes est fondamental dans le cadre de la politique du logement, à condition toutefois de maintenir un rapport qualité/prix raisonnable.

Concernant le logement moyen, la société de développement régional a mis sur le marché 1.490 logements conventionnés depuis 1989, soit 100 logements par an, un ratio qui me paraît satisfaisant. Par les contrats de quartier, qui prévoient également la rénovation de logements, les communes ont, quant à elles, mis sur le marché 552 logements (soit 53 logements par an).

uitgegeven werden. Op lange termijn geven we mogelijk meer uit. Dat kan tot 4 jaar na de toekenning van de subsidie.

Vanaf januari onderneem ik een ronde langs de gemeenten om te overleggen over gemeenschappelijke doelstellingen. Een koppeling met een eventuele huurtoelage is bespreekbaar.

Al deze mechanismen zijn fundamenteel voor het huisvestingsbeleid, waarbij we alleszins moeten streven naar een goede prijs-kwaliteitverhouding.

Sinds 1989 heeft de GOMB 1.490 middelgrote geconventioneerde woningen op de markt gebracht, ofwel 100 per jaar. Via de wijkcontracten hebben de gemeenten 552 woningen op de markt gebracht, of 53 per jaar.

Met deze mechanismen bereiken we onze doelstellingen, dus moeten we ze behouden. Ondertussen moeten we ons beraden over de huisvestingscrisis.

Ik heb geen volledige lijst van de leegstaande woningen die zijn omgevormd tot sociale woningen. De huidige reserve omvat 1.500 woningen, waarvan er een duizendtal zeker geactiveerd kan worden.

Ces mécanismes permettant d'atteindre des objectifs, ils convient de les maintenir tout en développant parallèlement une réflexion relative à la crise du logement.

Je ne suis actuellement pas en mesure de vous fournir la liste complète des logements inoccupés reconvertis en logements sociaux, toutefois la réserve actuelle s'élève à 1.500 logements, dont un petit millier peuvent certainement être activés.

M. le président. - La parole est à M. Riguelle.

M. Joël Riguelle. - Je partage assez bien l'analyse et les constats que vous faites, notamment dès le moment où ce que j'appellerais la taxe dissuasive en termes d'immeubles ou de terrains abandonnés est mise en place. Cela fonctionne très bien, je l'ai vu dans ma commune.

On pourrait encore améliorer la situation dans le cas où la commune achèterait, même sans éléments pour mettre en oeuvre l'opération immeubles abandonnés, mais lorsqu'un quartier est un peu fragilisé et qu'une opportunité se présente. Dans un cas que je connais bien, la commune a acheté l'immeuble, mais sur la partie achat, elle ne bénéficie pas d'aide financière.

Il y a quasiment 85% d'aides sur la rénovation, ce qui n'est déjà pas mal, je n'en disconviens pas. Toutefois, puisque vous me dites que, sur 1,5 millions, il n'y a que 90.000 euros qui ont été engagés à ce jour, pourrait-on imaginer une aide financière de 10% ou de 15% sur l'achat aussi ? Cela encouragerait sans doute l'une ou l'autre administration locale à répéter les opérations.

Je ne vous cache pas que dans la commune que je connais bien, c'est ce qui nous freine. Compte tenu des difficultés financières des uns et des autres, il faut qu'à un certain moment, on puisse récupérer une partie de la mise. Il faudrait donc imaginer que, lors d'un achat, une part d'aide soit possible, même si elle reste marginale. Je parle d'immeubles qui ne sont pas catalogués comme étant abandonnés.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - On n'a pas réfléchi à cela jusqu'à présent. Comme je l'ai déjà expliqué devant la commission, on en est toujours à la mise en oeuvre du droit de gestion

De voorzitter. - De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).* - *Ik deel uw analyse en uw vaststelling dat de leegstandbelasting zeer goed werkt als ze wordt toegepast.*

We zouden de situatie nog kunnen verbeteren door de gemeente gebouwen te laten aankopen wanneer die gelegenheid zich voordoet in een achtergestelde wijk.

De gemeenten kunnen op zo'n 85% steun rekenen voor de renovatiekosten. Dat is niet min. Zou het evenwel niet mogelijk zijn om een aankoopsubsidie van 10% of 15% toe te kennen? Dat zou de gemeentebesturen ertoe kunnen aanzetten de operatie te herhalen.

Dat is wat ons in mijn gemeente tegenhoudt. Gezien de financiële problemen is het noodzakelijk dat we op een bepaald ogenblik een deel van onze inzet terugwinnen. Er zou dus een aankoopsubsidie kunnen worden overwogen, ook al blijft die marginaal, voor gebouwen die niet leegstaan.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).* - *Wij hebben die mogelijkheid nog niet onderzocht. Momenteel werken wij nog aan het ontwerp van ordonnantie betreffende de uitvoering*

publique, qui figure dans le Code du logement. Cet instrument n'est pas encore utilisé. C'est le monstre du Loch Ness de la réquisition en douceur.

Je vous présenterai un projet d'ordonnance, comme cela nous aurons l'occasion d'en discuter. On a un petit million d'euros disponible pour amorcer la pompe à ce niveau-là. Je vais vous proposer de créer un fonds pour gérer ce million, qui serait alloué principalement aux communes. Elles sont, en effet, des acteurs de première ligne pour prendre des immeubles en gestion publique là où elles ont envie de le faire. L'idée serait que cela ne leur coûte rien au départ, parce que nous donnerions des avances, récupérables sur les loyers.

Evidemment, nous ne subventionnerons pas les communes, parce qu'il n'y a pas de raison de le faire. Le but est que le système s'équilibre, puisque la loi prévoit qu'il est en équilibre après neuf ans. Ce n'est pas moi qui ait fait cette loi, mais je pense qu'elle est utilisable et intéressante. L'idée est de permettre aux communes de démarrer dans cette politique sans devoir déboursier un franc, puisque les avances seraient récupérées au bout de neuf ans. On ne demanderait pas à les récupérer tout de suite.

Ceci signifie que le système devrait être bien étudié pour que, sur les 15.000 à 30.000 logements inoccupés, on sélectionne les logements qui sont dans un état correct, qui ne demandent pas de rénovations lourdes. Sinon on ne s'en sortira pas. Il faut faire un rapport entre ce qu'un loyer raisonnable peut rendre et ce qu'on doit investir dans la gestion du système.

M. Joël Riguelle.- Cette avance est-elle récupérable sur l'achat ou sur la prise en gestion publique ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Il s'agit de location. La prise en gestion publique n'est jamais un achat, mais une forme de réquisition, de prise en charge temporaire, qui porte sur une période de neuf ans, telle que définie dans le Code du logement. Théoriquement, l'opérateur public prend l'immeuble en gestion publique - non sans avoir mis le propriétaire en demeure de mettre cet immeuble inoccupé dans le

van het openbaar beheersrecht dat in de Huisvestingscode is ingeschreven. Dat instrument moet het ons mogelijk maken leegstaande gebouwen met zachte hand op te vorderen.

Voor dit project is een klein miljoen euro beschikbaar en ik zal voorstellen dat hiervoor een fonds wordt opgericht. Het bedrag zal voornamelijk aan de gemeenten worden toegekend, aangezien zij de eerstelijnspartners zijn. De idee zou zijn dat het gewest voorschotten toekent die op de huurprijs kunnen worden verhaald en die pas na negen jaar moeten worden terugbetaald. Op die manier hoeven de gemeenten niet direct in hun zak te tasten.

In een dergelijk systeem is het belangrijk dat de leegstaande woningen geen te zware renovatiewerken vereisen zodat de investering in verhouding staat tot de huurprijs die redelijkerwijze kan worden gevraagd.

De heer Joël Riguelle (in het Frans).- Zullen de voorschotten verhaald kunnen worden op de verkoopprijs of op de opbrengsten uit het openbaar beheer van het gebouw?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- De gebouwen kunnen enkel verhuurd worden. Het openbaar beheer is een soort tijdelijke inbeslagname van maximum negen jaar. Het is de bedoeling dat de overheid het leegstaande gebouw laat renoveren, het daarna verhuurt en de kosten recupereert via het huurgeld.

circuit -, effectue les travaux de rénovation utiles, le met en location sur le marché et se paie avec les loyers.

Le propriétaire peut intervenir à tout moment pour récupérer son bien, à condition d'indemniser complètement l'opérateur public, ce qui comprend un calcul des frais de gestion. L'opération s'éteint après neuf ans, aux termes desquels le logement est remis au propriétaire.

Il s'agit d'une prise en charge, d'une prise en gestion, pour remettre sur le marché des immeubles privés inoccupés. Ce n'est pas le même mécanisme que celui dont vous parlez, si ce n'est qu'un fonds est créé pour aider les communes à réaliser cette opération de mise en location.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "la mise en oeuvre du Code du
logement".**

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Depuis le premier juillet 2004, tous les logements, privés comme publics, mis en location doivent respecter les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement définies par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du logement et son arrêté d'application du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Notre accord de gouvernement prévoit que les moyens nécessaires seront consacrés à

De eigenaar kan zijn eigendom op elk ogenblik recupereren, op voorwaarde dat hij alle kosten betaalt. Er worden ook kosten voor het beheer aangerekend.

We praten blijkbaar niet over hetzelfde, want u hebt het over een fonds dat de gemeenten zou moeten toestaan om goederen te verhuren.

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUS-
SELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

**betreffende "de toepassing van de
Huisvestingscode".**

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *Sinds 1 juli 2004 moeten alle verhuurde woningen de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals bepaald in de ordonnantie van 17 juli 2003, in acht nemen.*

Ons regeerakkoord bepaalt dat de nodige middelen zullen worden besteed aan de geleidelijke toepassing van de Huisvestingscode. Een snelle en permanente evaluatie moet er "eventueel voor zorgen dat de middelen worden herverdeeld en de normen herzien."

l'application progressive du Code du logement et de ses différents dispositifs. Une évaluation rapide et permanente devrait permettre "éventuellement de recentrer les moyens mis à sa disposition, et de revoir, le cas échéant, certaines normes."

La secrétaire d'Etat au Logement a déjà modifié l'arrêté susmentionné en vue de rendre l'application des normes du Code plus praticable sur le terrain et en meilleure adéquation avec la réalité du bâti.

Peut-on considérer que, depuis la modification de l'arrêté de 2003, l'application des normes du Code est systématique et que toute contravention aux dispositions de celui-ci entraîne la fermeture du logement ou son interdiction de location ?

A l'époque de l'adaptation de ce Code, mon prédécesseur, M. Michel Lemaire - qui a longtemps plaidé pour une application progressive de ce Code -, avait mis tout le monde en garde à ce sujet. Cette application différée était plus réaliste et plus conforme au droit car, au lendemain de la mise en vigueur du Code, combien de logements publics auraient-ils dû être retirés du marché ?

Vous avez toujours affirmé qu'une telle application différerait l'entrée en vigueur du Code du logement, parce que cela retarderait la mise en conformité du parc locatif. Je ne partage pas cette opinion.

En ce qui concerne plus spécifiquement les logements sociaux, la mise en conformité de ceux-ci est réalisée selon le plan quadriennal, dit "quadriennal bis". Ce plan d'investissement, financé par les marges financières dégagées par le remboursement anticipé de la dette Fadels (Fonds d'amortissement des emprunts du logement social), a permis de libérer un montant de 82 millions d'euros. Dans cette enveloppe, 50 millions d'euros seraient affectés à la mise en conformité du Code du logement.

Sur cette somme, quels sont les crédits engagés ? Quelle proportion du logement public a-t-elle déjà pu être rénovée grâce à ce budget ?

Les modifications apportées par l'arrêté permettront-elles également un assouplissement de la procédure quant à la production de certains

De staatssecretaris voor Huisvesting heeft het toepassingsbesluit van 17 juli 2003 van de Huisvestingscode al aangepast zodat de normen beter toepasbaar zijn en beter overeenkomen met de realiteit.

Worden de normen sindsdien systematisch toegepast en leidt elke overtreding tot de sluiting van de woning of het verbod op verhuur ervan?

Toen deze code werd aangepast heeft mijn voorganger, de heer Michel Lemaire, iedereen gewaarschuwd voor dit onderwerp. Deze uitgestelde toepassing was realistischer en meer conform aan de rechten, want hoeveel openbare woningen moesten er niet na de inwerkingtreding van de code van de markt worden gehaald?

Ik ben het er niet mee eens dat een progressieve toepassing van de Huisvestingscode de aanpassing van de huurwoningen zou vertragen.

Voor de aanpassing van de sociale woningen werd een 'vierjarenplan bis' opgesteld. Door de vervroegde terugbetaling van de ALESH-schuld is een bedrag van 82 miljoen euro vrijgekomen. Van dat bedrag zal 50 miljoen worden gebruikt voor de aanpassing van de sociale woningen aan de normen van de Huisvestingscode.

Hoeveel kredieten zijn er ondertussen al vastgelegd? Hoeveel openbare woningen werden reeds dankzij dit budget gerenoveerd?

Hebben de wijzigingen aan het besluit geleid tot een versoepeling van de procedure, zodat een aantal documenten nu makkelijker kunnen worden verkregen?

De gewestelijke inspectiedienst moet toezien op de naleving van de Huisvestingscode. Daarnaast kan de burgemeester krachtens artikel 135 van de nieuwe gemeentewet een gebouw ongezond verklaren. Hoe zit het met de samenwerking tussen het gewest en de gemeenten op dit vlak?

Voor de zomervakantie had de gewestelijke inspectiedienst meer dan duizend dossiers behandeld. De helft had betrekking op het verplicht conformiteitsattest voor kleine woningen, een derde waren klachten en de overige dossiers waren aanvragen om een (niet-verplicht)

documents actuellement difficiles à obtenir ?

Le Service d'inspection régionale est l'opérateur chargé de veiller à la conformité du logement aux normes du Code. Parallèlement, le bourgmestre joue un rôle en ce qui concerne la salubrité du logement. En vertu de l'article 135 de la nouvelle loi communale, il peut prendre un arrêté d'insalubrité. Dans la mesure où ce sont les bourgmestres qui sont concernés par les fermetures en cas d'insalubrité, avez-vous noué des contacts afin d'établir des collaborations entre la Région et les communes à ce sujet ?

Avant les vacances d'été, le Service d'inspection régionale a traité plus d'un millier de dossiers, dont la moitié concernait les attestations obligatoires pour les petits logements, un tiers portait sur les plaintes et le reste avait trait aux certificats (démarche volontaire).

Concernant les plaintes, il ressort d'une de vos interventions que 95% des plaintes émanent du parc locatif privé. Cela signifie-t-il qu'il y a eu, jusqu'à présent, très peu de plaintes émanant des logements publics ?

Ces chiffres ont-ils encore augmenté ? Qu'en est-il du nombre de certificats distribués à ce jour ? Quel est le nombre de dossiers traités par le Service d'inspection en vertu de son contrôle d'initiative ?

Puisque l'accord de gouvernement prévoit une évaluation permanente, au-delà du nombre de dossiers traités par le Service d'inspection, pouvez-vous m'expliquer en quoi l'application du Code du logement a amélioré qualitativement la situation du logement à Bruxelles ?

Le cas échéant, dans la mise en oeuvre des normes du Code du logement, comment envisagez-vous d'organiser la couverture progressive de l'ensemble du parc du logement ?

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- A propos de l'arrêté normes et de l'arrêté modifiant l'arrêté normes, il s'agit effectivement d'une révision qui se trouvait mentionnée dans l'accord de gouvernement. Nous avons voulu baser cette

conformiteitsbewijs.

Van die klachten zou 95% betrekking hebben op privé-huurwoningen. Klopt dit?

Zijn die cijfers nog gestegen? Hoeveel conformiteitsbewijzen zijn er tot nu toe afgegeven? Hoeveel bezoeken heeft de inspectiedienst op eigen initiatief afgelegd?

Het regeerakkoord voorziet in een permanente evaluatie. Op welke manier heeft de Huisvestingscode bijgedragen tot een kwaliteitsverbetering van het Brussels woningbestand? Hoe zult u ervoor zorgen dat op termijn alle woningen aan die nieuwe normen voldoen?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De wijzigingen in het normenbesluit stonden vermeld in de regeringsverklaring. Wij hebben daarvoor een duizendtal concrete dossiers bekeken. De Adviesraad voor Huisvesting gaf een*

révision sur l'examen du dossier réel, soit un millier de dossiers. Le projet a été soumis au Conseil consultatif du logement, qui a émis à son sujet un avis particulièrement positif et constructif. Le projet a été adopté en deuxième lecture jeudi dernier et est maintenant soumis pour avis au Conseil d'Etat.

Le but de cette modification est bien d'adapter les normes aux réalités du terrain. Le nouvel arrêté ne change rien à la portée du Code, à son champ d'application ni à son niveau d'exigence. Nous continuerons à vérifier systématiquement le respect des normes selon les procédures prévues. Les objectifs, ainsi qu'un certain nombre d'éléments de référence, ont été tout à fait clarifiés, de telle sorte que nous ne soyons plus coincés par des spécifications techniques difficilement applicables, telles que les degrés de température à atteindre et à vérifier à tout moment dans toutes les pièces. Nous avons adapté cela, ainsi que beaucoup d'autres choses, à la demande.

Toute contravention au respect des normes n'entraîne pas la fermeture ou l'interdiction des logements concernés. Cela ne correspond ni à la lettre, ni à l'esprit du Code. Dans la grande majorité des cas, un non respect d'une ou plusieurs normes conduit tout d'abord l'administration à mettre en demeure les bailleurs de réaliser dans un certain délai les travaux nécessaires pour remédier aux défauts constatés. Les délais légaux sont de maximum huit mois et, sauf péril imminent pour la santé ou la sécurité des locataires, ce n'est qu'à l'issue de ce délai que se pose la question d'une interdiction à la location.

Si les infractions constatées sont importantes, l'Inspection régionale du logement peut également frapper le bailleur d'une amende administrative, indépendamment d'une éventuelle décision de fermeture. Les décisions de fermeture ne sont prises qu'en tout dernier recours, et lorsqu'on a trouvé à reloger les personnes, ce qui s'est passé fort heureusement jusqu'à présent, avec la collaboration des bourgmestres et des CPAS.

L'éventail des mesures prises ont pour but d'améliorer les conditions de logement et d'inciter à la rénovation des logements ne correspondant pas aux normes du Code.

erg positief advies over het project. Nu wordt het voorgelegd aan de Raad van State.

We willen de normen aanpassen aan de werkelijkheid. Wij zullen de naleving van deze normen echter blijven nagaan via de geijkte procedures. De doelstellingen zijn verduidelijkt zodat we niet meer moeten werken met technische specificaties die moeilijk hanteerbaar en controleerbaar zijn.

Een overtreding van de normen betekent niet dat de betrokken woning onbewoonbaar verklaard wordt. De administratie zal meestal eerst de verhuurder een termijn van maximum acht maanden opgeven waarbinnen hij de vastgestelde problemen moet oplossen. Als er geen onmiddellijk gezondheids- of veiligheidsrisico is voor de bewoners, wordt een woning pas ten vroegste na die termijn onbewoonbaar verklaard.

Los daarvan kan de gewestelijke huisvestingsinspectie de verhuurder ook een administratieve boete opleggen. De onbewoonbaarverklaring is een laatste redmiddel dat pas gebruikt wordt wanneer voor de bewoners een nieuwe woonst gevonden is met de hulp van de burgemeester en het OCMW.

De maatregelen dienen om de woonomstandigheden te verbeteren en de renovatie van niet-conforme woningen te stimuleren.

Nog geen enkel gezin is op straat gezet door een actie van de gewestelijke inspectie.

De attesten voor de gas- en elektriciteitsinstallaties zijn moeilijk te krijgen omdat enkel een erkend controleorgaan hen kan afleveren. Voortaan worden die documenten niet meer systematisch aangevraagd, maar pas als er aanwijzingen zijn voor gevaar.

Volgens de statistieken de dato 30 november 2005 van de gewestelijke inspectiedienst zijn er 2.000 dossiers geopend. Dat is een gemiddelde van 110 per maand.

Het gaat vooral om conformiteitsattesten (54%), klachten (29%), certificaten (11%) en bezoeken op initiatief van de gewestelijke inspectiedienst (6%).

Aucune famille n'a jamais été mise à la rue suite à une intervention de l'Inspection régionale, ce qui est remarquable compte tenu de l'état du bâti dans notre Région.

Les documents difficiles à obtenir sont les attestations de réception des installations de gaz et d'électricité, qui doivent être établies par un organisme de contrôle agréé. Dans le projet de réforme, il est prévu que ces documents ne seront plus réclamés que dans les cas où ces installations présentent des indices de dangerosité, et non pas de manière systématique.

Les statistiques du Service d'inspection régional arrêtées le 30 novembre 2005 précisent que 2.000 dossiers ont été ouverts, ce qui fait une moyenne de 110 dossiers rentrés chaque mois, soit une proportion en augmentation depuis le mois de septembre.

Ces dossiers concernent des demandes d'attestation de conformité (54%), des plaintes (29%), des certificats (11%), des visites d'initiative (6 %).

Par ailleurs, 92% des bailleurs sont privés (toute procédure confondue) et 82% des dossiers sont introduits par des personnes privées.

On dénombre également 600 mises en demeure, 175 amendes (avant audition) et 80 interdictions à la location (concernant notamment 30 logements qui étaient déjà inoccupés).

Le prix des amendes s'élève à 5.000 euros en moyenne. La plus importante atteint 25.000 euros.

Concernant les plaintes, il me paraît nécessaire de faire une différence entre la qualité du plaignant et celle du bailleur concerné. 80% des dossiers sont ouverts par des personnes physiques (locataires et bailleurs) ou par des personnes morales de droit privé.

Sur 214 demandes, 51 certificats de conformité ont été octroyés. Ces chiffres vont augmenter au fur et à mesure de la réalisation des travaux demandés aux bailleurs.

Bien que les 2.000 dossiers et les 18 mois d'application du Code ne suffisent pas à évaluer précisément les effets du Code sur le logement à

Overigens komen 92% van de huurders uit de privé-sector, en worden 82% van de dossiers ingediend door privé-personen.

De statistieken vermelden 600 ingebrekestellingen, 175 boetes en 80 gevallen waarin er een verhuurverbod werd opgelegd.

De boetes bedragen gemiddeld 5.000 euro; de hoogste boete bedroeg 25.000 euro.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de persoon die een klachtendossier indient, en de verhuurder: 80% van de dossiers worden ingediend door natuurlijke personen (zowel huurders als verhuurders) of door privaatrechtelijke rechtspersonen.

Van de 214 aanvragen voor een conformiteitsattest, zijn er 51 ingewilligd. Een aantal verhuurders zullen een attest krijgen zodra ze bepaalde werken hebben uitgevoerd.

De Brusselse Huisvestingscode is nu sinds 18 maanden van kracht en er zijn 2.000 dossiers ingediend. Uiteraard hebben we nog geen volledig beeld van de gevolgen, maar er is nu toch meer duidelijkheid over eigenaars en huurders, en over privé-verhuurders en verhuurders uit de openbare sector. Voortaan hebben we ook objectieve maatstaven om na te gaan of een woning waarschijnlijk verhuurd wordt of niet.

Administratieve boetes hebben een ontradend effect.

In de ergste gevallen worden de huizen gesloten, maar de gezinnen worden opnieuw gehuisvest via het Gewestelijk Solidariteitsfonds of ze krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale woning. Er is ook hulp vanwege de OCMW's en de burgemeesters.

Er zijn ongeveer 250.000 huurwoningen voor 500.000 gezinnen, waarvan de helft huurders. De bedoeling is niet om alle woningen conform te verklaren, maar om de sector ervan bewust te maken dat er oplossingen bestaan voor een aantal problemen.

In het kader van het vierjarenplan bis van 82 miljoen euro, heeft de sociale woningbouw voor

Bruxelles, la situation est toutefois clarifiée au niveau des propriétaires et des locataires, ainsi qu'au niveau des bailleurs publics et privés. On peut désormais faire la distinction entre les logements susceptibles d'être loués et ceux qui ne le sont pas sur une base objective.

Les amendes administratives ont un effet dissuasif évident.

Dans les cas les plus graves, les logements sont fermés, mais tout le monde nous aide à reloger les familles, que ce soit grâce au Fonds de solidarité régionale ou à l'octroi de titres de priorité supplémentaires dans le logement social, sans parler de l'aide offerte par les CPAS et les bourgmestres.

Avant de vouloir juger des faits globaux, il faut garder à l'esprit qu'il y a environ 250.000 logements en location, pour 500.000 ménages bruxellois, dont la moitié sont des locataires. L'objectif n'est pas de certifier conformes tous les logements, mais de faire bouger positivement le système et les acteurs, de faire prendre conscience d'un certain nombre de problèmes et de solutions que nous pouvons y apporter.

Dans le cadre du plan quadriennal bis de 82 millions d'euros, les sociétés de logement social ont rentré pour environ 500 millions de demandes et 50 millions ont été accordés pour ce qui concerne la rénovation proprement dite. La sélection a été faite de manière drastique et annoncée à la fin de l'année passée. Tout n'est donc pas encore réalisé aujourd'hui.

Avant que cette question ne puisse trouver une réponse utile, il faudra attendre un an, voire un an et demi.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Notre parc, même public, a besoin de mises en conformité ou de travaux. Je crois que cela a été dit à plusieurs reprises. Je suppose que vous êtes certainement interpellée, comme tous les mandataires locaux, à l'occasion de visites dans l'un ou l'autre logement

500 miljoen aanvragen ingediend. Daarvan is 50 miljoen naar renovatie gegaan. De lijst is eind vorig jaar bekendgemaakt. Alles is dus nu nog niet uitgevoerd.

Ik zal op deze vraag eigenlijk pas ten vroegste over een jaar een zinnig antwoord kunnen geven.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).*- *Is het normaal dat 82 tot 92% van de klachten betrekking heeft op de privé-sector? Is hier een verklaring voor?*

public, essentiellement dans les logements sociaux.

Je ne comprends pas cette disparité d'initiatives. Je ne comprends pas que 82% ou 92%, selon le cas, des interventions concernent le secteur privé plutôt que le public. Le locataire du secteur public n'ose-t-il pas se plaindre ? Y a-t-il une explication à ces statistiques ?

M. le président. - La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - C'est un pourcentage tout à fait normal. Je vous rappelle que nous avons très peu de logements publics, seulement 8% de l'ensemble. Je ne trouve donc pas anormal que les plaintes viennent du logement privé à 92%. Cela me paraît tout à fait logique.

Par ailleurs, je tiens à rappeler que le logement public est en pleine rénovation. La moitié des logements sociaux sont dans un programme de rénovation et l'autre moitié va y entrer plus ou moins rapidement, comme vous le savez si vous avez suivi l'élaboration des propositions du gouvernement. En ce qui concerne le logement public proprement dit, en tous cas le secteur le plus important, les 38.000 logements du secteur du logement social, on avance donc à grands pas.

Au niveau des Régies communales aussi, les interventions se font de manière systématique.

En dehors de ce que nous gérons, il n'y a pas de logement public, c'est du logement privé. Je ne suis pas choquée par ces chiffres. Ils sont très normaux.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).* - *Dat percentage is volkomen normaal. De openbare woningen vertegenwoordigen maar 8% van het totale woningstand. Het is dus logisch dat 92% van de klachten betrekking heeft op de privé-sector.*

Bovendien worden de openbare woningen volop gerenoveerd. De helft van de 38.000 sociale woningen maakt het voorwerp uit van een renovatieprogramma en de andere helft zal zeer binnenkort aan de beurt komen. Ook de woningen van de gemeentelijke regies worden systematisch gerenoveerd.

- *Het incident is gesloten.*