



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

—

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

—

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

—

**RÉUNION DU  
MARDI 1<sup>er</sup> JUIN 2010**

—

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 1 JUNI 2010**

—

---

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**

INTERPELLATIONS	6	INTERPELLATIES	6
- de Mme Céline Fremault	6	- van mevrouw Céline Fremault	6
à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,		tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,	
et à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		en tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la création d'un label officiel 'habitat durable'".		betreffende "de invoering van een officieel label 'duurzaam wonen'".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Olivier de Clippele, président, Mme Evelyne Huytebroeck, ministre, Mme Céline Fremault.</i>	11	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Olivier de Clippele, voorzitter, mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister, mevrouw Céline Fremault.</i>	11
- de M. Mohamed Ouriaghli	14	- van de heer Mohamed Ouriaghli	14
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les aides octroyées aux sociétés de crédit social".		betreffende "de steun aan de maatschappijen voor sociaal krediet".	

<p><i>Discussion – Orateurs : Mme Bianca Debaets, M. Alain Maron, M. Olivier de Clippele, président, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i></p>	17	<p><i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Bianca Debaets, de heer Alain Maron, de heer Olivier de Clippele, voorzitter, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i></p>	17
<p>- de Mme Bianca Debaets</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "le développement de nouvelles formes d'habitat".</p>	24	<p>- van mevrouw Bianca Debaets</p> <p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de ontwikkeling van nieuwe woonformules".</p>	24
<p><i>Discussion – Orateurs : M. Alain Hutchinson, Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i></p>	26	<p><i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Hutchinson, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i></p>	26
<p>- de M. Mohamed Daïf</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "le logement de transit".</p>	33	<p>- van de heer Mohamed Daïf</p> <p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de transitwoningen".</p>	33
<p>- de M. Alain Hutchinson</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "le logement passif".</p>	33	<p>- van de heer Alain Hutchinson,</p> <p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de passiefwoningen".</p>	33
<p><i>Discussion – Orateurs : Mme Céline Fremault, M. Alain Maron, Mme Anne Herscovici, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Alain Hutchinson.</i></p>	35	<p><i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Alain Maron, mevrouw Anne Herscovici, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson.</i></p>	35

QUESTIONS ORALES	48	MONDELINGE VRAGEN	48
- de M. Mohamed Ouriaghli	48	- van de heer Mohamed Ouriaghli	48
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la gestion du contentieux au sein des SISP".		betreffende "het beheer van de geschillen bij de OVM's".	
- de Mme Caroline Persoons	52	- van mevrouw Caroline Persoons	52
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "le soutien aux projets 'Coupole bruxelloise de l'autisme', 'HOPPA' et autres projets de logement pour personnes handicapées de grande dépendance".		betreffende "de steun aan de projecten 'Coupole bruxelloise de l'autisme', 'HOPPA' en andere huisvestingsprojecten voor zwaar afhankelijke gehandicapten".	
Question orale jointe de M. Joël Riguelle,	53	Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Joël Riguelle,	53
concernant "la participation du Plan logement dans le financement alternatif de places d'hébergement pour personnes lourdement handicapées en Région bruxelloise".		betreffende "de participatie van het Huisvestingsplan in de alternatieve financiering van opvangplaatsen voor zwaar gehandicapten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
- de M. Ahmed El Ktibi	58	- van de heer Ahmed EL Ktibi	58
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les travaux et rénovations dans les logements sociaux".		betreffende "de werken en renovaties in de sociale woningen".	

*Présidence : M. Olivier de Clippele, président.  
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

À MME EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA POLITIQUE DE L'EAU, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU LOGEMENT,

ET À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la création d'un label officiel 'habitat durable'".

**M. le président.-** La ministre Evelyne Huytebroeck répondra à l'interpellation.

La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault.-** Notre gouvernement s'est engagé en début de législature à réduire l'émission de gaz à effet de serre de 30% d'ici 2025, par rapport à 1990. Cet objectif audacieux constitue en outre l'une des ambitions centrales du futur Plan régional de développement durable (PRDD).

L'habitat étant le plus gros producteur de CO<sub>2</sub> devant le transport et l'industrie, celui-ci représente naturellement l'un des domaines d'action

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

TOT MEVROUW EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET LEEFMILIEU, ENERGIE EN WATERBELEID, STADSVERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN HUISVESTING,

EN TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de invoering van een officieel label 'duurzaam wonen'".

**De voorzitter.-** Minister Evelyne Huytebroeck zal de interpellatie beantwoorden.

Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** De regering wil tegen 2025 de uitstoot van broeikasgassen verminderen met 30% in vergelijking met 1990. Dat is een kernpunt van het komende Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO).

*Vooraf huishoudens produceren veel CO<sub>2</sub>, meer dan het verkeer of de industrie. Daarom zijn zij een belangrijke doelgroep voor de regering. De*

privilegiés de l'actuel gouvernement dans la lutte pour la réduction des gaz à effet de serre et pour la promotion du développement durable. Par ailleurs, la population est globalement sensible à cette problématique et l'action du gouvernement en termes de promotion du développement durable contribue à cette prise de conscience collective, dont je me réjouis.

Preuve s'il en est de cette "nouvelle" sensibilité, le constat rapporté par le guide immobilier "Trends-Tendances" de l'apparition de l'"énergétiquement correct" comme argument de vente dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, la notion d'"habitat durable" bénéficie d'une large polysémie et, partant, est vouée être mangée à toutes les sauces, notamment par les professionnels de l'immobilier, qui pourraient être tentés d'user et abuser du concept pour booster leurs ventes. Cette notion deviendrait alors un argument de marketing, ce qui est très dérangeant.

Il existe bien entendu des exigences légales, notamment celles imposées par l'ordonnance PEB, qui garantissent - essentiellement pour les bâtiments neufs - un certain niveau de performance énergétique des bâtiments. Il existe également des labels permettant d'apprécier la qualité environnementale des projets immobiliers, notamment les labels de Haute qualité environnementale (HQE) et de Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE (Breeam), etc.

Il faut opérer une différence entre label et certificat, même si ce n'est pas évident. La France reconnaît un label officiel de Haute performance énergétique (HPE), qui trouve son fondement dans le Code de la construction et de l'habitation et qui est destiné à s'appliquer, sur demande, à des constructions neuves. Ce label atteste les performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien et peut donner droit à un financement bonifié ou à des primes et avantages fiscaux.

Il ne s'agit donc pas de marques déposées, mais bien de labels publics, décernés aux bâtiments certifiés sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de

*initiatieven van de regering hebben er mee toe geleid dat het publiek zich meer en meer bewust is van het probleem.*

*Volgens de vastgoedgids "Trends-Tendances" is de energieprestatie tegenwoordig een verkoopsargument in de vastgoedsector. De term "duurzame woning" is echter een vlag die vele ladingen kan dekken en wordt snel een puur marketingargument.*

*Er bestaan wettelijke vereisten die ervoor zorgen dat (vooral nieuwe) gebouwen een zeker niveau halen wat de energieprestaties betreft. Er bestaan ook labels die aangeven hoe goed vastgoedprojecten het doen op dat vlak, zoals Haute qualité environnementale (HQE), Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM), enzovoort.*

*Een label is niet hetzelfde als een certificaat. Frankrijk erkent een officieel label, Haute performance environnementale (HPE), dat kan worden aangevraagd voor nieuwe gebouwen. Dit label is gebaseerd op de energie-, gezondheids- en milieuprestaties van het gebouw en kan recht geven op premies of fiscale voordelen.*

*Het is een officieel label dat wordt toegekend via een vrij strakke procedure. De bouwheer moet het aanvragen bij een organisatie die zelf een overeenkomst heeft met de Franse overheid. Er bestaan vijf verschillende labels, die elk met andere vereisten overeenstemmen. Een punt van kritiek is dat het systeem geen rekening houdt met de energiekosten van de productie van materieel en uitrusting.*

*Hiernaast bestaat er ander referentiesysteem van Franse oorsprong genaamd Haute qualité environnementale (HQE). Dat is een vrijwillige stap voor wie rekening houdt met ecologische overwegingen bij het ontwerp van gebouwen.*

*De HQE is erop gericht de levenskwaliteit te verbeteren en het milieu te beschermen. Het gebouw moet mee het landschap vorm geven, bijdragen tot een goede integratie van stedelijke functies en het milieu zo weinig mogelijk belasten. Dit certificaat is gebaseerd op veertien doelstellingen in verband met milieuvriendelijk bouwen, het beheer van het gebouw, comfort en*

chauffage, de production d'eau et de climatisation. Ceux-ci sont attribués selon une procédure relativement bien ficelée dans le Code de la construction et de l'habitation, puisqu'il s'agit d'une demande du maître d'ouvrage, avec un organisme qui, lui-même, passe une convention avec l'État français.

Il existe différents niveaux d'exigence, qui correspondent à cinq types de labels différents. L'un des griefs adressés à ce label est qu'il ne tient pas compte des coûts énergétiques de fabrication des matériaux et des équipements.

Un autre référentiel d'origine française existe : la Haute qualité environnementale (HQE). Ce concept, qui a vu le jour dans les années '90, correspond à une démarche volontaire de certification, qui permet d'intégrer des considérations environnementales dans la conception des bâtiments.

L'objectif doit se comprendre comme une amélioration de la qualité de vie, mais aussi de l'environnement au sens large. Le bâti doit contribuer à la formation d'un paysage, permettre la bonne intégration de services urbains et réduire les prélèvements sur l'environnement et les rejets. L'approche HQE s'appuie sur le principe suivant : la construction, l'entretien et l'usage de tout bâtiment induisent un impact sur l'environnement et un coût global.

L'idée est dès lors de réduire le coût global en visant une performance maximale, s'articulant autour de quatorze cibles liées à l'éco-construction, à la gestion du bâtiment, au confort et à la santé. Le croisement de toutes ces cibles aboutit à une démarche générale. Ce certificat a essuyé quelques vives critiques en raison de son manque de lisibilité et de la défense d'un certain nombre d'intérêts industriels pour certifier facilement les bâtiments.

Un certificat me semble plus intéressant aujourd'hui : le Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), une des normes les plus intéressantes et les plus anciennes en matière de construction durable. À ce jour, 110.000 bâtiments sont certifiés, plus de 500.000 sont en cours de certification.

*gezondheid. Er kwam behoorlijk wat kritiek op omdat het te ingewikkeld is en sommige industriële belangen verdedigt.*

*BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is dan een betere keuze. Dit is een van de interessantste en oudste normen op het gebied van duurzaam bouwen. Reeds 110.000 gebouwen kregen dit certificaat en voor meer dan 500.000 gebouwen is er een aangevraagd.*

*Het certificaat werd ontwikkeld door een Brits onderzoekscentrum dat gespecialiseerd is in bouwen, energie en milieu en is het resultaat van een publiek-private samenwerking. De kwaliteit van zowel nieuwe gebouwen als renovatieprojecten wordt geëvalueerd, rekening houdend met milieuvriendelijkheid, sociale aspecten en duurzaamheid. Het label heeft de verdienste een globale aanpak te hanteren.*

*Voor de BREEAM-score wordt rekening gehouden met meerdere aspecten. Eigenaars die een certificaat ontvingen voor een gebouw, mogen er reclame mee maken. De score varieert van een tot vijf sterren. Enkele Brusselse bouwpromotoren gebruiken het systeem al.*

*Ik vermeld ook het label Valideo, een privé-initiatief inzake duurzaam bouwen. Het is zowel bedoeld voor nieuwe als voor oudere gebouwen en houdt rekening met vier belangrijke aspecten: de ligging en de constructie, het energieverbruik van het gebouw, het comfort en de gezondheidsaspecten, en de meerwaarde van het gebouw op sociaal gebied. Er wordt ook rekening gehouden met mobiliteit.*

*De controle en de certificatie verlopen onafhankelijk van elkaar. Voor het toekomstige gebouw van de Raad van Europa wordt een Valideo-certificaat aangevraagd.*

*Voor zover ik weet, bestaat er nog geen officieel Belgisch of Brussels label.*

*Het energieprestatiecertificaat kan deels als indicator van de duurzaamheid van een gebouw worden beschouwd, maar er zijn nog andere elementen waarmee rekening moet worden gehouden, zoals het waterbeheer, het afvalbeheer,*



Le certificat a été développé par un centre britannique de recherche et d'expertise spécialisé dans la construction, l'énergie et l'environnement et conjointement géré par un partenariat public-privé. Il s'agit d'une méthode d'évaluation de la qualité du projet de construction sur le plan écologique, social et durable, s'appliquant tant aux nouvelles constructions qu'aux rénovations importantes. Cette méthode a le mérite d'être globale, car elle évalue la performance des bâtiments sur la base de différents critères, variables en fonction du projet.

Le système Breeam me semble le plus intéressant et le plus abouti. Le score résulte des notations sur différents aspects en fonction des performances atteintes. Après pondération, une note globale est décernée par le centre, avant la délivrance d'un certificat qui peut ensuite être utilisé à des fins promotionnelles.

Le score, attribué sous la forme d'étoiles, varie d'une à cinq étoiles. À Bruxelles, le promoteur européen Codic a intégré la certification Breeam dans ses immeubles Access & Bridge et le projet Atlantis à Berchem-Sainte-Agathe.

La dernière expérience en la matière est Valideo, une initiative privée datant de 2008. Il s'agit d'une certification volontaire en matière de construction durable, élaborée en Belgique conjointement par SECO (Bureau de contrôle technique pour la construction) et le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction).

Cette certification couvre tant les bâtiments neufs que les bâtiments existants ou à rénover et la démarche permet d'évaluer et d'objectiver la performance globale d'une construction selon quatre thèmes bien précis : le site et la construction ; la gestion pour suivre la consommation des ressources pendant l'exploitation du bâtiment ; le confort et la santé pour assurer un niveau optimal de confort et de qualité de vie aux usagers des bâtiments ; la valeur du bâtiment sur le plan social dans son lien avec la communauté extérieure.

Un lien est ainsi établi en matière de mobilité et de cadre de vie. Enfin, une coordination est mise en place au niveau de la surveillance. Le contrôle est réalisé indépendamment de la certification et de

*de materiaalkeuze, enzovoort.*

*Een officieel label zou het mogelijk maken om het begrip "duurzaam wonen" te verduidelijken, een minimumkwaliteit te waarborgen en de vastgoedmarkt doorzichtiger maken.*

*Acht u het nuttig om een specifiek Brussels label voor duurzame woningen in te voeren?*

*Het begrip "duurzaam wonen" reikt overigens heel wat verder dan de milieudimensie. Er moet ook aandacht zijn voor de sociale aspecten en de toegankelijkheid van een woning. Als er een Brussels label zou komen, welke criteria zou dat dan omvatten?*

l'entreprise qui demande cette certification. Le futur siège du Conseil de l'Europe, rue de la Loi, est en cours de certification Valideo.

Ce certificat s'implante donc chez nous. Toutefois, hormis les projets réalisés dans le cadre tout à fait spécifique de l'appel à projets Bâtiments exemplaires, il n'existe à ma connaissance aucun label officiel belge ou bruxellois.

Le certificat de performance énergétique prévu par l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments représente certes un élément qui pourrait, en partie, servir d'indicateur de la "durabilité" d'un bâtiment. Néanmoins, le concept d' "habitat durable" ne se réduit pas à la performance énergétique du bâtiment et d'autres critères doivent être pris en considération, comme la gestion de l'eau, des déchets, les matériaux utilisés, etc.

Pourquoi un tel label présenterait-il de l'intérêt ?  
Trois arguments plaident en sa faveur :

- il pourrait clarifier le concept d'"habitat durable", afin qu'il ne soit pas galvaudé ;
- il permettrait de garantir un niveau minimum de qualité/durabilité des logements présentés comme durables ;
- plus globalement, un tel label contribuerait à plus de transparence sur le marché immobilier.

Compte tenu de ce qui précède, j'aimerais connaître votre position quant à l'opportunité d'introduire un label Habitat durable propre à la Région bruxelloise.

Par ailleurs, il est vrai que cette notion d' "habitat durable" recouvre de nombreuses dimensions, qui ne se limitent pas à un aspect purement environnemental. Il y a également les questions tournant autour de la mutation sociale et de l'accessibilité à tous.

Je sais, en outre, que Bruxelles-Environnement y travaille ainsi que l'atteste la présente description d'une formation portant sur la labellisation des bâtiments. Ont été évoqués au cours de celle-ci une série de labels et de certificats que j'ai déjà cités. Dans l'hypothèse où un label est actuellement à l'étude ou envisagé, quels critères

seront-ils retenus par vous pour qu'une habitation puisse être qualifiée d' "habitation durable" en Région bruxelloise ?

*Discussion*

**M. le président.-** À titre personnel, je vous dirai que j'ai eu l'occasion de rencontrer une personne qui avait introduit une demande de réduction fiscale pour maison passive. Je sais que le concept de maison passive est différent de celui d'un habitat durable. Cependant, le coût de la certification est quasiment supérieur au gain fiscal potentiel.

Cette situation est interpellante et je souscris entièrement aux questions de Mme Céline Fremault. Il faudrait une certification la plus compatible possible avec les autres réglementations. En effet, l'existence d'une certification fédérale coexistant avec des certifications régionales et des certifications spécifiques pour les maisons passives et pour les maisons durables est peu compréhensible pour le citoyen, averti ou non.

La parole est à Mme Huytebroeck.

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** Je vous confirme que non seulement nous nous intéressons à ce label, mais qu'il constitue également une réelle priorité.

Elle figure dans notre déclaration de politique générale et nous nous y sommes attelés dès le mois de septembre. Il s'agit d'un des outils absolument nécessaires pour compléter l'arsenal d'initiatives que nous avons développées depuis cinq ans dans le secteur de la construction durable.

Il s'agit non seulement d'une opportunité, mais aussi d'une vraie nécessité, d'avoir le label Bâtiment durable. C'est une nécessité, car aujourd'hui plus personne n'envisage de construire un bâtiment qu'il décrètera "non durable". Le durable est devenu un label de qualité pour les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers. Mais il est important de différencier ce qui est vraiment durable de ce qui ne l'est pas, vu la concurrence qui sévit dans l'immobilier.

Dans le cadre de l'appel à projets Bâtiments exemplaires lancé en 2007, nous avons établi une

*Bespreking*

**De voorzitter (in het Frans).-** *Het certificaat voor een passiefwoning kost bijna meer dan het mogelijk fiscaal voordeel. Ik onderschrijf dus volledig de vragen van mevrouw Fremault. Wij moeten bovendien een veelvoud aan certificaten vermijden. Als er zowel federale als gewestelijke certificaten zijn, en bovendien nog specifieke certificaten voor passiefhuizen en duurzame huizen, is dat weinig duidelijk voor de burgers.*

Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** *Een Brussels label is voor de regering een prioriteit. Dat staat ook in de beleidsverklaring. Sinds september zijn we hiermee bezig.*

*Een label "duurzame woning" is absoluut noodzakelijk. Niemand zal nu nog een woning bouwen en die "niet-duurzaam" noemen. Duurzaamheid is een kwaliteitslabel geworden op de vastgoedmarkt, dat in de concurrentiestrijd soms al te snel wordt gebruikt.*

*In de projectoproep voor "voorbeeldgebouwen" uit 2007 hanteerden we vier criteria: de beste energieprestaties, de kleinste impact op het milieu, de reproduceerbaarheid en de architecturale kwaliteit. Duurzaam bouwen is immers niet enkel een kwestie van energie. Het gaat om een globaal concept dat ook de recuperatie van water, de biodiversiteit, de architectuur of de integratie in de wijk omvat.*

*We ontvingen 172 kandidaturen, waarvan er 117 voldeden aan de criteria en dus als*

liste de quatre critères créant une sorte de label durable. Il s'agissait d'avoir la meilleure performance énergétique, le plus faible impact environnemental, la reproductibilité et l'exemplarité, la qualité architecturale et la bonne intégration urbaine. Suivait une liste de critères bien précis.

Vous pouvez constater que cette construction durable ne se limite pas à la question de l'énergie. Il s'agit d'un concept global, qui peut intégrer les questions de récupération d'eau, de biodiversité, d'architecture, d'intégration dans un quartier.

Dans le cadre de cet appel à projets, nous avons reçu 172 candidatures, tant dans la construction que dans la rénovation. Selon nos critères, 117 candidats ont atteint une cote suffisante pour être sélectionnés comme bâtiment exemplaire en Région bruxelloise et ainsi profiter du soutien de la Région, tant financier - pour environ 19 millions euros - que technique.

Il s'agit tant du logement individuel que du logement collectif, mais également des immeubles de bureaux, des écoles - nous avons inauguré une école à Anderlecht la semaine dernière, entièrement passive -, des centres sportifs, des crèches, des centres d'hébergement, des hôtels, etc. Certains projets sont clôturés, d'autres sont en chantier et d'autres au stade d'avant-projet.

Forts de cette expérience Bâtiments exemplaires, nous avons lancé début 2009 une étude comparant les différents labels de bâtiment durable existant dans le monde. Vous en avez cité plusieurs, parmi lesquels notre label bruxellois, Bâtiments exemplaires. L'objectif de cette comparaison est la mise en place d'un label Bâtiment durable valable également, dans la mesure du possible, aux niveaux belge et européen ; nous travaillons donc avec les deux autres Régions.

Nous venons de recevoir, en avril, les résultats finaux de cette étude. Celle-ci fait une comparaison poussée entre le label anglais Breeam - souvent utilisé, par exemple par Codic pour son bâtiment du bout de l'avenue Charles Quint -, le Valideo, belge, et Bâtiments exemplaires. Nous avons même organisé en octobre une petite table ronde sur la question.

*voorbeeldgebouw financiële steun (in totaal ongeveer 19 miljoen euro) en technische steun kregen.*

*Het gaat om zowel individuele woningen, als collectieve woningen, kantoorgebouwen, scholen, sportcentra, crèches, hotels, enzovoort. Sommige gebouwen staan er al, andere moeten nog worden afgewerkt.*

*Begin 2009 hebben wij een vergelijkende studie opgezet naar de labels voor duurzaam wonen in de hele wereld. U hebt er verschillende geciteerd, waaronder het Brussels label voor Voorbeeldgebouwen. Doel is tot een label te komen dat ook geldig is op Belgisch en Europees niveau.*

*Wij hebben in april de resultaten van die studie ontvangen. Ze maakt een doorgedreven vergelijking tussen het Engelse label BREEAM, het Belgische label Valideo en het Brusselse label Voorbeeldgebouwen.*

*Het is de bedoeling om op termijn tot een Belgisch label te komen dat verenigbaar is met het label BREEAM, dat internationaal wordt erkend door de immobiële sector. Daarom werken wij samen met de beroepsfederaties en de andere twee gewesten.*

*Het label moet rekening houden met de drie aspecten inzake duurzame ontwikkeling, namelijk het ecologische, het economische en het sociale aspect. Ook de sector is hier vragende partij voor.*

*Er is heel wat te doen geweest rond de Franse labels.*

Le prolongement de cette étude devrait conduire à la mise sur pied d'un label Bâtiment durable belge. Concrètement, il s'agira de s'associer avec toutes les initiatives existantes en Belgique sur le même sujet, tout en veillant à rendre ce résultat compatible avec le label Breeam, internationalement reconnu par le secteur immobilier. Nous travaillons en collaboration avec les fédérations professionnelles ainsi qu'avec les deux autres Régions.

Nous sommes donc en plein chantier, et j'espère que nous pourrons aboutir assez rapidement. Toutefois, je veux aussi que ce label intègre véritablement les trois dimensions du développement durable : l'environnement, l'économique et le social. C'est non seulement une véritable demande du secteur, mais aussi une nécessité.

Enfin, pas mal de questions se posent aujourd'hui sur les labels qui existent en France depuis quelques années.

**Mme Céline Fremault.-** C'est ce que je soulignais...

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** Nous ne les avons donc pas comparés et avons choisi pour l'instant Breeam, Bâtiments exemplaires et Valideo.

**Mme Céline Fremault.-** Effectivement, il s'agit du seul label officiel pour les hautes performances énergétiques. C'est aussi celui qui me semble le plus simple à appliquer, y compris dans la procédure d'obtention. Ce qui est plus compliqué, par contre, c'est que nombre de labels ne sont pas officiels.

Dès lors, leur maîtrise est beaucoup moins évidente et cela peut donner lieu à des interprétations différentes, ce qui nous éloignerait de nos objectifs. Nous avons besoin d'un label bien compris, bien circonscrit, avec des critères compris et acceptés par tous.

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** Pour l'instant, nous utilisons le label Bâtiments exemplaires pour nos appels à projets.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Inderdaad.**

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** Daarom hebben wij ze niet in onze vergelijking opgenomen.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** Er is inderdaad maar één officieel label inzake hoge energieprestaties, dat bovendien makkelijk toepasbaar lijkt.

*Het probleem is dat er heel wat niet-officiële labels bestaan. Die kunnen aanleiding geven tot verschillende interpretaties, wat tegen ons doel indruist. Wij hebben nood aan een duidelijk omschreven label, met criteria die door iedereen worden begrepen en aanvaard.*

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** Momenteel gebruiken wij het label Voorbeeldgebouwen voor onze projectoproepen.

**Mme Céline Fremault.-** J'aimerais vous poser une petite question supplémentaire qui ne figure pas dans mon interpellation. Les initiatives parallèles au label Bâtiments exemplaires prises en Région wallonne et éventuellement en Flandre tiennent-elles compte des mêmes critères ?

Si vous ne pouvez me répondre aujourd'hui, j'introduirai une question écrite à ce sujet.

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** Il n'y a pas d'initiative baptisée comme la nôtre Bâtiments exemplaires, ni en Flandre, ni en Wallonie.

**Mme Céline Fremault.-** C'est ce que je voulais savoir.

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** En revanche, pour les bâtiments situés en Flandre, on utilise le label belge Valideo, mais il n'existe pas d'appel à projets similaire au nôtre.

**Mme Céline Fremault.-** Il n'y a donc pas de définition de critères validés par d'autres types d'instances ?

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.-** Pas à ma connaissance.

- *L'incident est clos.*

#### INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,

concernant "les aides octroyées aux sociétés  
de crédit social".

**M. le président.-** La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.-** Il était une fois, il n'y a pas si longtemps, une banque publique de notre

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** Wordt er voor gelijkaardige labels in Vlaanderen en Wallonië rekening gehouden met dezelfde criteria?

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** Er bestaat geen Vlaams of Waals initiatief dat vergelijkbaar is met het Brusselse label Voorbeeldgebouwen.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** Dat wou ik weten.

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** In Vlaanderen gebruikt men het Belgische Valideo-label.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** Er zijn dus geen criteria die door andere instanties worden onderschreven?

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).-** Voor zover ik weet niet.

- *Het incident is gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS,  
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-  
STEDELIJK GEWEST, BELAST MET  
HUISVESTING EN BRAND-  
BESTRIJDING EN DRINGENDE  
MEDISCHE HULP,

betreffende "de steun aan de  
maatschappijen voor sociaal krediet".

**De voorzitter.-** De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).-** De vroegere ASLK ontwikkelde naast de klassieke

pays. Cette banque drainait une bonne partie de l'épargne publique. Outre des activités bancaires classiques, cette banque développait des produits spécifiques à orientation sociale. Il en était ainsi du développement des sociétés de crédit immobilier social dépendant de la défunte CGER.

Il y a une dizaine d'années, cette institution, comme d'autres, a été reprise par le secteur privé qui devait la dépoussiérer et permettre aux clients, par le truchement de la concurrence et la qualité et l'efficacité intrinsèque de sa gestion, de bénéficier du meilleur service au moindre coût. On voit ce qu'il en est advenu.

Il est inutile de rêver ou d'idéaliser cette période. Aujourd'hui, fini l'État acteur dans le domaine financier, place à l'État régulateur et à l'État payeur. Nous laissons à nos collègues du niveau fédéral le soin de transformer la situation actuelle, un brin chaotique, en un modèle plus favorable pour l'État et les clients.

Si je m'adresse à vous aujourd'hui, c'est à propos du crédit social de la défunte CGER. Dans le cadre de sa politique sociale, celle-ci avait développé un réseau parallèle à ses agences, qui mettait sur le marché un produit hypothécaire moins cher pour les ménages primo-acquéreurs de biens n'excédant pas une certaine valeur. L'État dans un premier temps, la Région ensuite, soutenaient cette initiative en accordant leur garantie à ces sociétés de crédit social.

Si je vous interroge aujourd'hui, c'est parce que la CGER n'est plus, Fortis même ne sera bientôt plus, mais les sociétés de crédit social, elles, continuent de bénéficier de cette garantie. L'article du budget prévoit 25.000 euros au cas où cette garantie venait à être activée.

M. le secrétaire d'État, cette aide à un opérateur privé ou mixte me semble être davantage la résultante d'une routine que d'une politique mûrement réfléchie. Elle m'interpelle à plus d'un titre et m'amène à vous interroger sur les aspects suivants.

Les produits proposés par les sociétés de crédit social sont-ils plus intéressants que ceux du réseau bancaire traditionnel ? Cet avantage consiste-t-il en termes de taux ? En termes de durée

*bankactiviteiten ook producten met een sociaal karakter, zoals sociale vastgoedkredieten, en riep daarvoor aparte maatschappijen in het leven. Een tiental jaar geleden werd deze openbare bank overgenomen door de privésector, die een betere dienstverlening voor een lagere prijs beloofde. Het resultaat is bekend.*

*De staat treedt tegenwoordig niet meer op als bankier, maar als regulator. Het is aan onze federale collega's om de huidige chaos om te vormen tot een systeem dat gunstiger is voor de Staat en de klanten.*

*Het sociale krediet van de ASLK was een goedkope sociale lening voor gezinnen die een eerste woning kochten waarvan de waarde onder een bepaald maximum lag. De Staat en nadien het gewest steunden dit initiatief en stelden zich garant voor de maatschappijen voor sociaal krediet.*

*De ASLK bestaat niet meer, maar de maatschappijen krijgen nog steeds deze garantie van het gewest. In de begroting staat 25.000 euro ingeschreven voor een eventueel beroep op deze garantie. Deze vorm van steun aan een privé- of een gemengde operator lijkt me niet goed doordacht.*

*Zijn de producten van deze maatschappijen interessanter dan die van de traditionele banken? Zit het verschil hem in de rentevoet, in de looptijd van de lening of in de aanvaarding van klanten die moeilijk toegang krijgen tot traditionele leningen?*

*Beslissen de maatschappijen zelf over deze voordelen of legt het gewest die op in een beheerscontract of via een specifieke erkenning?*

*Is de hulp aan deze maatschappijen niet strijdig met de wet op de openbare aanbestedingen? Krijgt elke bank die hetzelfde product aanbiedt, een gewestelijke garantie?*

*Het gewest en bepaalde gemeenten zijn als aandeelhouders vertegenwoordigd in de besturen van deze maatschappijen. Deze hebben een kredietportefeuille die hun maatschappelijk kapitaal ruim overstijgt. Welke positieve gevolgen zou een vereffening van de maatschappijen kunnen hebben voor het gewest en de gemeenten die*

d'emprunt? En termes de prise en charge de ménages ayant un accès plus difficile au crédit hypothécaire traditionnel ?

Le ou les avantages octroyés par les sociétés sont-ils le fruit de leur volonté propre ou résultent-ils d'obligations imposées par la Région dans le cadre d'un contrat de gestion ou d'une lettre d'agrément ?

Le soutien apporté à ces opérateurs ne contrevient-il pas à la loi sur les marchés publics et le même avantage, à savoir la garantie régionale, est-il octroyé à toute institution bancaire proposant le même produit ?

La Région est actionnaire et représentée dans ces structures, certaines communes également. Au fil du temps, ces sociétés se sont constituées un patrimoine, un portefeuille de crédit dont la valeur excède largement le capital social. Avez-vous évalué les éventuelles conséquences favorables d'une mise en liquidation de ces sociétés pour la Région et pour les communes actionnaires ?

Avez-vous des informations à me fournir quant aux possibilités existantes d'éviter que l'acteur privé ne capte également la plus-value résultant de politiques soutenues par les pouvoirs publics ?

#### *Discussion*

**M. le président.**- La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets** (*en néerlandais*).- *À l'heure où la dualisation ne cesse de croître, Bruxelles a besoin d'attirer davantage de revenus moyens. Cela contribuerait à créer une société plus harmonieuse, mais aussi, indirectement, à rehausser notre assiette fiscale. Nous devons donc encourager toutes les initiatives qui contribuent à attirer les revenus moyens à supérieurs. Mon parti soutient l'une d'entre elles : les sociétés de crédit social.*

*Malheureusement peu connues, elles offrent de nombreux avantages. Grâce à la garantie régionale et à un statut fiscal privilégié, elles peuvent octroyer des prêts hypothécaires inférieurs au secteur privé. En outre, les candidats peuvent emprunter 100% du montant, sans frais de dossier et avec des honoraires de notaire réduits*

*aandeelhouder zijn?*

*Hoe zult u voorkomen dat privéondernemers de meerwaarde inpikken die te danken is aan het overheidsbeleid?*

#### *Bespreking*

**De voorzitter.**- Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.**- Brussel is een stad waar de dualisering alsmaar groter wordt. Brussel heeft dan ook nood aan meer mensen met een middeninkomen. Dit zou niet alleen tot een harmonieuzere samenleving leiden, maar ook onrechtstreeks het fiscaal draagvlak van het gewest verhogen. Wij moeten dus alle initiatieven die ertoe bijdragen dat mensen met een hoger of een middelgroot inkomen naar Brussel komen wonen, blijven aanmoedigen. Een van de initiatieven waar mijn fractie achter staat, zijn de sociale kredietmaatschappijen, te meer daar zij niet kijken naar de hoogte van het inkomen, maar naar de waarde van het pand dat men voor ogen heeft.

Die sociale kredietmaatschappijen zijn echter vrij onbekend, ook bij mensen die op zoek zijn naar betaalbare woningen en goed bekend zijn met de



*de moitié.*

*Comptez-vous renforcer la notoriété de ces sociétés de crédit social ?*

*Comment évolue le nombre de demandes ? Y a-t-il eu des fluctuations ces dernières années ? Le nombre de demandes a-t-il sensiblement augmenté ou diminué ? Observe-t-on de grandes différences dans la nature des demandes ?*

*Quel est le profil des candidats ? S'agit-il surtout de jeunes ? Reçoit-on plus de demandes dans certains quartiers que dans d'autres ?*

#### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** Je remercie M. Ouriagli d'avoir exhumé cette thématique, dont nous n'avons pas encore parlé au sein de cette commission. Comme l'a signalé Mme Debaets, les sociétés de crédit social ne sont pas véritablement connues et n'ont pas pignon sur rue au niveau régional.

Elles étaient néanmoins connues des négociateurs de l'accord de gouvernement, puisque celui-ci prévoit que l'on tente de fusionner ces sociétés en une seule et que l'on recible leur action vers les locataires de logements sociaux qui souhaitent devenir propriétaires. Il s'agit d'une forme d'encouragement pour leur permettre d'accéder à la propriété d'un logement social.

Vos services ont-ils entamé la réflexion sur la faisabilité de ce mécanisme, sachant qu'il existe un certain nombre de sociétés, que leur actionariat est très différent d'une société à l'autre, qu'elles ne sont pas nécessairement de maîtrise publique et que le levier public sur ces sociétés est essentiellement la garantie régionale, qui pourrait

GOMB en het Woningfonds. Nochtans bieden die sociale kredietmaatschappijen heel wat voordelen. Dankzij de waarborg van het gewest en een bevoorrecht fiscaal statuut kunnen zij hypothecaire leningen toekennen die een stuk lager liggen dan in de privésector. Bovendien kan men 100% lenen, zijn er geen dossierkosten en rekent de notaris slechts de helft van zijn ereloon aan. Dergelijke voorwaarden zouden bijzonder aantrekkelijk moeten zijn, vooral voor jonge mensen.

Bent u van plan om aan de bekendheid van die sociale kredietmaatschappijen te werken?

Hoe evolueert het aantal aanvragen? Zijn er de afgelopen jaren schommelingen geweest? Is het aantal aanvragen aanzienlijk gedaald of gestegen? Bestaan er grote verschillen in de aard van de aanvragen?

Wat is het profiel van de aanvragers? Gaat het vooral om jonge mensen? Zijn er in bepaalde stadswijken meer aanvragen dan elders?

#### *Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).- Zoals mevrouw Debaets aanstipte, zijn de maatschappijen voor sociaal krediet te weinig bekend. Nochtans staan ze vermeld in het regeerakkoord. Het plan is om ze te laten samensmelten en hun werking toe te spitsen op sociale huurders die eigenaar willen worden.**

*Hebben uw diensten de haalbaarheid van dit voorstel onderzocht? Er bestaan meerdere sociale kredietmaatschappijen met zeer uiteenlopende aandeelhouders. Ze vallen niet allemaal onder de controle van de overheid. De overheid kan maar controle uitoefenen door aan de garantie een aantal voorwaarden te verbinden.*

*Welke maatregelen moeten er worden genomen om een fusie tussen de sociale kredietmaatschappijen mogelijk te maken, hun bekendheid te vergroten en hun werking toe te spitsen op steun aan sociale huurders die eigenaar willen worden?*

être conditionnée à un certain nombre d'aspects ?

Qu'en est-il d'une éventuelle faisabilité et des mesures à prendre pour fusionner et ainsi rendre plus visible l'action de ces sociétés et les réorienter vers l'accès à la propriété des actuels locataires dans le logement social ?

**M. le président.-** Les taux d'intérêt sont, actuellement, historiquement bas. De ce fait, le différentiel entre les taux d'intérêt proposés par les banques privées et le Fonds du logement, par exemple, n'est pas tellement important. Par contre, un problème de solvabilité se rencontre souvent.

Ne faudrait-il pas réfléchir à ce que pratiquait l'ancienne province de Brabant, c'est-à-dire accorder des prêts en second rang ? Cela signifie que le crédit est nettement moindre en volume, ce qui permet d'aider davantage de personnes en leur donnant accès au marché du prêt hypothécaire, grâce au fait qu'une institution pararégionale accorde un prêt en second rang.

La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je vais essayer de répondre le plus complètement possible, même si je ne sais pas si je pourrai donner satisfaction à toutes les personnes qui sont intervenues.

Votre question, M. Ouriaghli, me donne l'occasion d'évoquer l'un des secteurs les plus méconnus de la politique régionale du Logement et de faire le point sur sa situation actuelle. Les sociétés de crédit social exercent une mission sociale consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage. Elles octroient des prêts hypothécaires à des taux qui se situent sous les taux offerts par le secteur bancaire, notamment pour la construction, l'achat, la réhabilitation, l'adaptation ou la conservation d'un premier logement.

Il y a aujourd'hui six sociétés de crédit social à Bruxelles. Cinq sociétés agréées sont constituées sous forme de sociétés commerciales ou SA : Le Crédit immobilier, Le Crédit ouvrier, Le Petit Propriétaire, la Société régionale de crédit au logement et le Crédit pour habitations sociales. Une société, Socodix, est constituée sous forme de société coopérative à responsabilité limitée.

**De voorzitter (in het Frans).-** *De interestvoeten zijn historisch laag. Daarom is het verschil tussen de rentevoeten van privébanken en die van het Woningfonds niet zo groot. Wel zijn er vaak problemen met de solvabiliteit van mensen die willen lenen.*

*Een ander denkspoor is dat een pararegionale instelling leningen in tweede hypotheekrang zou toekennen. Die leningen zouden minder omvangrijk zijn, waardoor meer mensen de kans zouden krijgen een reguliere hypothecaire lening te bekomen.*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Mijnheer Ouriaghli, u biedt me de gelegenheid om een onbekend aspect van het huisvestingsbeleid toe te lichten. De sociale kredietmaatschappijen spelen een belangrijke sociale rol. Ze helpen mensen om eigenaar van een eerste woning te worden, er renovatiewerken uit te voeren of de woning te kunnen behouden, en dit door leningen aan te bieden aan interessante voorwaarden.*

*Er zijn zes sociale kredietmaatschappijen actief in het Brussels Gewest, waarvan vijf handelsvennootschappen of naamloze vennootschappen en een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Vijf van de zes maatschappijen zijn lid van de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH).*

*De erkenning van het Brussels Gewest voor sociale kredietmaatschappijen vervangt de erkenning door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (ASLK), die werd geprivatiseerd. Tot het jaar 2000 werden de sociale kredietmaatschappijen gefinancierd door Fortis, waarin de ASLK was opgegaan. Sinds 1 januari 2001 kunnen de sociale*

Ces sociétés ont été constituées dans le cadre des techniques de droit privé. Cinq de ces six sociétés sont membres de l'Association du logement social (ALS). La seule qui n'en n'est pas membre est le Crédit pour habitations sociales, une filiale de Fortis.

L'agrément des sociétés de crédit par la Région remplace l'agrément qu'elles avaient précédemment de la CGER. À la suite de la privatisation de cette banque, cette mission lui a été enlevée et, afin d'éviter que ces sociétés qui étaient agréées par la CGER ne doivent cesser leurs activités par manque d'obtention de fonds auprès des banques, la Région les a agréées.

Les sociétés agréées par la Région bruxelloise ont donc jusqu'à 2000 été financées par Fortis, ex-CGER. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2001, les sociétés ont pu se financer auprès de toutes les banques avec la garantie régionale.

L'octroi d'un prêt de ces sociétés est limité par certaines conditions, liées spécialement à l'immeuble objet du prêt. Ces conditions ont évolué au fil du temps et sont actuellement fixées comme suit : ne pas déjà être propriétaire ; acheter, construire ou aménager un immeuble ne dépassant pas une certaine valeur, qui a évolué au fil du temps et est fixée actuellement à 186.109,37 euros - plafond à augmenter de 5% pour le premier enfant à charge, de 5% pour le deuxième, de 8% pour les autres enfants à charge, avec un maximum de 34%.

À titre de comparaison, le rapport 2009 du Fonds du logement fait état d'une valeur moyenne d'acquisition pour ses emprunteurs de 143.848 euros, en ce compris des éventuels travaux pour une valeur moyenne de 6.802 euros. Le refinancement est aussi possible. Il n'y a pas de restrictions, par contre, en ce qui concerne le revenu du candidat emprunteur.

Initialement développé il y a près d'un siècle pour permettre l'accès à la propriété aux ouvriers, le rôle de ce secteur de crédit a évolué pour devenir une solution de crédit hypothécaire, dans les limites de ses possibilités, aux personnes que d'autres institutions ne veulent ou ne peuvent financer dans des conditions acceptables.

*kredietmaatschappijen zich door alle banken laten financieren dankzij de waarborg van het Brussels Gewest.*

*De toekenning van een lening door een sociale kredietmaatschappij is afhankelijk van een aantal voorwaarden omtrent het gebouw waarvoor de lening wordt afgesloten. De kandidaat-koper mag nog geen eigenaar zijn en de waarde van de eigendom of van de renovatie mag niet hoger zijn dan 186.109,37 euro. Als er kinderen ten laste zijn, wordt het bedrag verhoogd.*

*Ter vergelijking: mensen die in 2009 bij het Woningfonds leenden, besteedden gemiddeld 143.848 euro aan de aankoopprijs of de renovatie van hun woning. Ook herfinancieringen worden toegelaten. Er zijn echter geen inkomensgrenzen bepaald.*

*De sociale kredietmaatschappijen werden bijna een eeuw geleden opgezet ten gunste van arbeiders die een woning wilden kopen, en spitsen zich vandaag toe op personen die bij een bank niet aan een lening geraken.*

*Nu gaat het vooral om eenoudergezinnen, koppels waarin een van de partners ziek is of jongeren die nog maar pas aan het werk zijn.*

*De sector wordt geregeld door de artikelen 115 tot 118 van de Huisvestingscode, alsook door twee regeringsbesluiten:*

*- het besluit van 1 februari 2001, zoals gewijzigd door het besluit van 13 mei 2004, betreffende de erkenning van de kredietinstellingen en het verlenen van de gewestwaarborg;*

*- het besluit van 6 februari 2003, zoals gewijzigd door het besluit van 20 juli 2006, betreffende de regeling van de controle van de gewestwaarborg.*

*Overeenkomstig artikel 4 van het gewijzigde besluit van 6 februari 2003 mag het jaarlijks totaalbedrag van de leningen voor woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waaraan de gewestwaarborg wordt gegeven, niet hoger liggen dan 25 miljoen euro. De regering verdeelt dit bedrag als volgt. Ze kent aan elke kredietinstelling een forfaitair bedrag van 2 miljoen euro toe. Het saldo wordt onder de kredietinstellingen verdeeld*

Il s'agit par exemple de familles monoparentales, de couples dont un membre est malade et dépend des ressources mutualistes ou encore de jeunes dont la situation d'emploi est récente. Cela vaut donc tant pour la construction que l'achat, la conservation ou la transformation de l'habitation sociale ou assimilée.

Le cadre législatif régional qui régit ce secteur de la politique régionale est constitué par les articles 115 à 118 du Code du logement et par deux arrêtés du gouvernement de la Région bruxelloise :

- l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2001 tel que modifié par l'arrêté du 13 mai 2004 relatif à l'agrément des sociétés de crédit et à l'octroi de la garantie de bonne fin de la Région ;

- concernant le remboursement des crédits consentis pour la construction, l'achat, la conservation et la transformation d'habitations sociales ou assimilées, l'arrêté du 6 février 2003 tel que modifié par l'arrêté du 20 juillet 2006 relatif aux modalités de contrôle de la garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social agréées par la Région et à la fixation du montant maximum de cette garantie.

L'article 4 de l'arrêté du 6 février 2003, tel que modifié, stipule que le montant annuel des emprunts contractés par l'ensemble des sociétés de crédit agréées au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêt, pour les habitations situées dans la Région de Bruxelles-Capitale, ne peut excéder 25 millions d'euros. Le gouvernement répartit annuellement ce montant entre les différentes sociétés de crédit précitées de la manière suivante :

- un montant forfaitaire de 2 millions d'euros est attribué à chaque société de crédit ;

- le solde est réparti entre lesdites sociétés, proportionnellement au volume des crédits consentis par celles-ci pour des habitations situées en Région de Bruxelles-Capitale pour les trois années précédentes ;

- le coût budgétaire de ce créneau de politique d'accès à la propriété est très ténu, puisqu'un article du budget régional de la mission 25 est doté de 25.000 euros qui ne sont mobilisés qu'en cas de problème, ce qui, à ma connaissance, n'a été fait

*in verhouding tot het aantal Brusselse kredieten dat zij de voorbije 3 jaar hebben verleend.*

*De begrotingskost van deze beleidsmaatregel is zeer gering. Onder opdracht 25 is hiervoor een bedrag van 25.000 euro ingeschreven, dat enkel in geval van problemen wordt opgenomen. Voor zover ik weet is dat slechts eenmaal gebeurd sinds 1989.*

*(verder in het Nederlands)*

De activiteit van de sociale kredietmaatschappijen nam de voorbije jaren opnieuw toe. Momenteel kennen ze jaarlijks tussen 120 en 150 leningen toe voor aankopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Als we daar de leningen bijtellen van het Woningfonds, gaat het om ongeveer 1.000 leningen per jaar waar het gewest bij betrokken is.

*(verder in het Frans)*

*Elke lening die een maatschappij voor sociaal krediet toekent, krijgt een gewestelijke garantie. Het maximum van 25 miljoen euro wordt verdeeld over de zes maatschappijen.*

*Daardoor lopen de banken die geld lenen aan de maatschappijen voor sociaal krediet nauwelijks risico en kunnen de maatschappijen op hun beurt lagere interestvoeten hanteren. Volgens de Huisvestingscode zijn ze daartoe trouwens verplicht.*

*De Belgische banken kennen tegenwoordig vaak leningen toe op 30 jaar, maar voor de maatschappijen voor sociaal krediet is de looptijd beperkt tot 25 jaar. Op dat vlak bieden ze dus geen voordeel.*

*Gezinnen die niet terechtkunnen bij de traditionele banken, omdat ze onvoldoende eigen middelen hebben, kunnen vaak wel een sociaal krediet krijgen. Dat is het belangrijkste voordeel van deze maatschappijen.*

*Artikel 8 van het regeringsbesluit van 1 februari 2001, gewijzigd door artikel 2 van het besluit van 13 mei 2004, stelt dat de gewestelijke garantie enkel geldt voor kredieten die maximum 125 punten hoger liggen dan de IRS-basisvoet (Interest Rate Swap) voor dezelfde looptijd.*

qu'une fois depuis 1989.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Les sociétés de crédit social ont connu un regain d'activité ces dernières années. Elles octroient actuellement entre 120 et 150 prêts par an pour des acquisitions en Région de Bruxelles-Capitale.*

*(poursuivant en français)*

Chaque emprunt accordé par une société de crédit social (SCS) est couvert par la garantie régionale. Chacune des six sociétés actuelles est couverte par une partie des 25 millions d'euros garantis par la Région et disponibles annuellement selon la clef de répartition évoquée.

Vu que les banques qui prêtent de l'argent à ces SCS ne courent quasiment aucun risque grâce à la garantie régionale, le taux d'intérêt des prêts accordés aux SCS est réduit, ce qui leur donne la possibilité d'offrir elles-mêmes des prêts hypothécaires à un taux inférieur à celui qu'offrent les banques. Le Code du logement oblige les SCS à offrir un taux d'intérêt inférieur aux taux du marché. Cela me semble assez logique, et c'est l'article 115 §2, 4° qui l'évoque.

Contrairement aux emprunts hypothécaires sur une durée de 30 ans couramment accordés par les banques belges aujourd'hui, les SCS ne peuvent octroyer des emprunts que sur une durée maximale de 25 ans. Ceci ne représente donc clairement pas un avantage vis-à-vis des banques traditionnelles.

J'ai déjà évoqué les principales conditions à respecter en ce qui concerne l'octroi des prêts hypothécaires : les ménages qui se voient parfois refuser un crédit hypothécaire par les banques à cause de la fragilité de leur solvabilité peuvent fréquemment obtenir un crédit par une SCS : c'est là un des aspects les plus intéressants de leur rôle social.

Les avantages octroyés par les SCS sont stipulés dans l'article 8 de l'arrêté gouvernement régional bruxellois du 1<sup>er</sup> février 2001 tel que modifié par l'article 2 de l'arrêté du 13 mai 2004. Cet article stipule que la garantie régionale est octroyée uniquement pour des crédits qui n'excèdent pas de plus de 125 points le taux de base IRS (Interest

*De staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister van Financiën staan in voor de erkenning van de maatschappijen. Die moeten voldoen aan vier criteria:*

*- de maatschappij moet als enig doel hebben om de toegang van gezinnen tot een eigen woning te vergemakkelijken;*

*- de statuten moeten vooraf door de minister worden goedgekeurd;*

*- de dividenden mogen niet hoger zijn dan 5% van het vrijgemaakte kapitaal en 25% van de winst;*

*- de maatschappij moet ingeschreven zijn bij de Controledienst voor de Verzekering.*

*Enkel een erkende maatschappij kan sociale kredieten toekennen. Voor hen gelden dezelfde regels en dezelfde garantie.*

*Deze erkenning heeft niets te maken met een openbare aanbesteding. De erkenningsvoorwaarden staan in het Staatsblad.*

*De federale wetgeving op de openbare aanbestedingen slaat op de aankoop van goederen of diensten door de overheid. De maatschappijen voor sociaal krediet verkopen hun producten niet aan de overheid.*

*Het aandeel van het gewest en de gemeenten in het kapitaal van deze maatschappijen is ook niet groot genoeg om de regelgeving over de openbare aanbestedingen te doen gelden. De overheden hebben immers geen meerderheidsparticipatie.*

*Enkel de aandeelhouders kunnen beslissen om een maatschappij te vereffenen. Het gewest en de gemeenten zouden daar weinig baat bij hebben omdat hun aandeel in het kapitaal van de sociale kredietverleners zeer klein is.*

*Deze maatschappijen zijn niet zo rijk als hun balansen doen vermoeden. Hun eigen fondsen moeten afgewogen worden tegen hun schulden en vorderingen. Als ze vereffend worden, moeten ze hun cashflow gebruiken om hun schulden af te betalen. Het overschot moeten ze gedurende zo'n tien jaar beleggen om de risico's te dekken van schuldenaren die niet betalen en de overblijvende*

Rate Swap) correspondant à la même durée que celui du crédit accordé.

Pour répondre à votre troisième question, l'agrément est accordé par le secrétaire d'État au Logement et le ministre ayant les Finances dans ses attributions.

Toute société de crédit répondant aux quatre critères suivants peut introduire une demande d'agrément :

- la société doit avoir comme objet exclusif de favoriser l'accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement par un ménage ;
- les statuts ainsi que toute modification sont préalablement soumis à l'approbation du ministre ;
- le paiement du dividende ne peut excéder 5% du capital libéré et 25% du bénéfice de l'exercice ;
- la société doit avoir obtenu son inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances.

Seule une société officiellement agréée pour pratiquer le crédit hypothécaire social peut octroyer de tels crédits. Cette agrégation impose les mêmes règles à toutes les institutions qui proposent ce type de prêts et octroie le même avantage que constitue la garantie.

Les SCS n'ont rien à voir avec les marchés publics et les conditions auxquelles doivent répondre les sociétés de crédit souhaitant être agréées sont publiées au Moniteur.

La législation fédérale, comme d'ailleurs la législation européenne sur les marchés publics, concerne les achats de biens ou services par l'État ou un pouvoir public. En l'occurrence, comme les entreprises qui ont pour objet social le crédit hypothécaire social ne vendent pas leur produit à l'État ou à un pouvoir public, ces opérations ne sont pas concernées par cette réglementation.

De même, la participation d'un pouvoir régional ou communal au capital de ces sociétés n'est-il pas d'une ampleur telle que cela ferait entrer lesdites sociétés dans le champ de la réglementation relative aux marchés publics. Il faudrait pour ce faire que ces entreprises soient des entreprises publiques ou parastatales à part entière ou à capital

*schulden te dekken.*

*Bovendien moeten ze gedurende 25 jaar het loon van de vereffenaars betalen, tot de laatste lening verlopen is. De opdracht van de vereffenaars zou trouwens niet eenvoudig zijn, omdat ze de lopende leningen zouden moeten beheren.*

*Een vereffening zou ook betekenen dat de maatschappijen de maximale ondernemingsbelasting van 34% zouden moeten betalen en wel onmiddellijk. Dat zouden ze niet kunnen.*

*De maatschappijen besteden hun volledige patrimonium aan de toegekende kredieten en aan hun sectoriële en contractuele verplichtingen. Ze kunnen dan ook slechts op zeer lange termijn middelen vrijmaken.*

*Het gewest bespreekt momenteel met de sector hoe hij zich aan de huidige situatie kan aanpassen.*

*(verder in het Nederlands)*

*Mevrouw Debaets, de nieuwe website zal de mogelijkheid bieden om de sociale kredietmaatschappijen te promoten.*

*(verder in het Frans)*

*Mijnheer de Clippele, u stelt voor dat het Woningfonds leningen toekent in tweede rang. Dat zou het nu al doen, maar ik moet dit nagaan.*

à majorité publique, ce qui n'est en l'espèce pas le cas.

En réponse à votre quatrième question, comme le droit le prévoit, seuls les actionnaires ont le pouvoir de décider de la liquidation volontaire d'une société. Et la Région et les communes actionnaires tireraient peu d'avantages de la liquidation des sociétés de crédit hypothécaire social avant dix ans, voire plus de quinze ans, et ce dans la mesure très limitée du prorata du capital qu'elles possèdent.

Les sociétés de crédit social sont moins riches qu'une lecture rapide de leur bilan peut le laisser penser. En effet, leurs fonds propres sont à mettre en balance avec leurs dettes et leurs créances. Ce qui signifie que les sociétés visées, si elles étaient mises en liquidation, devraient prioritairement utiliser leur cash-flow pour rembourser leurs dettes. De plus, elles devraient placer le surplus durant environ dix ans, voire plus, pour garantir les dettes restantes et les aléas des risques de défaut de paiement de leurs débiteurs.

Elles devraient également prendre en charge les émoluments des liquidateurs jusqu'à la fin du processus, lequel durerait 25 ans au moins, puisque la quasi-totalité des prêts sont octroyés sur cette durée. Accessoirement, il est à noter que la mission des liquidateurs ne serait pas simple, ne fût-ce qu'en raison de l'administration continue que nécessite la gestion d'un portefeuille de prêts hypothécaires.

Enfin, sur le plan fiscal, la liquidation des sociétés de crédit hypothécaire social aurait pour effet de les soumettre ipso facto à l'imposition au taux maximal de l'impôt des sociétés, soit environ 34% ; de surcroît, cet impôt sur les réserves serait exigible immédiatement, ce qui mettrait les sociétés en cessation de paiement.

Le patrimoine des sociétés de crédit hypothécaire social est totalement affecté à leurs opérations, c'est-à-dire aux crédits octroyés, ainsi qu'aux obligations sectorielles et contractuelles. Il n'est donc pas liquide avant un long terme, défini en décennies.

Des contacts sont actuellement en cours entre la Région et ce secteur d'activités afin d'apprécier la

meilleure manière d'actualiser son rôle et de ne pas, justement, l'entretenir par simple routine.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Mme Debaets, le nouveau site web permettra de promouvoir les sociétés de crédit social.*

*(poursuivant en français)*

Pour répondre à M. Olivier de Clippele, sur le fait que le Fonds peut octroyer des prêts de second rang comme vous le suggérez afin de couvrir les frais liés à l'achat, il semblerait - mais je dois le vérifier - que le Fonds le ferait déjà maintenant. Je propose de revenir ultérieurement sur ce point plus précis.

**M. le président.**- Ce n'est pas très connu.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Si vous le souhaitez, MM. Maron et de Clippele, vous pourrez revenir sur vos questions plus précises. N'hésitez pas à m'interpeller à ce propos. Le cas échéant, je vous enverrai également les documents en ma possession.

**M. le président.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.**- Je remercie M. le secrétaire d'État pour sa réponse, qui fut fort complète.

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le développement de nouvelles formes d'habitat".**

**De voorzitter** *(in het Frans).*- *Weinigen weten dat.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *U kunt mij hierover later interpelleren, als u dat wenst.*

**De voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli** *(in het Frans).*- *Dank u voor het volledige antwoord.*

*- Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de ontwikkeling van nieuwe woonformules".**



**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets** (*en néerlandais*).- *Dans l'accord de gouvernement figure que de nouvelles formes d'habitat seront encouragées. Les "community land trusts" en sont un exemple. En scindant la propriété du sol et du logement, cette formule rend la propriété d'un logement accessible aux personnes disposant de faibles revenus.*

*Ce montage, où le sol reste la propriété de la communauté, permettrait également de coupler des équipements - restaurant social, une crèche, séniorie - à ces logements. Le système combine les avantages d'une politique de logements sociaux avec ceux d'une politique acquisitive. En outre, le community land trust est géré à la fois par les habitants, les pouvoirs publics et la société civile. Les habitants y ont donc une participation importante.*

*Le CD&V est favorable à ce qu'on encourage l'accès à la propriété, parce que cela encourage les gens à prendre davantage de responsabilités par rapport à leur logement et à leur quartier. Ce faisant, ils édifient eux-même leur capital. À mon avis, cette formule des community land trusts permettrait réaliser des logements abordables à Bruxelles de manière novatrice.*

*Je suis toutefois consciente qu'elle ne peut être appliquée telle quelle, notamment parce que la législation et la réalité économique et sociale sont différentes de celles des pays anglo-saxons où elle a été développée. Ainsi, comme le concept de "trust" n'existe pas dans notre législation, nous devrions probablement envisager d'introduire de nouveaux instruments juridiques. Il serait par exemple possible développer ce mécanisme avec des sociétés coopératives.*

*Il faut absolument envisager de creuser en ce sens de manière à permettre à davantage de personnes de trouver un logement abordable.*

*Il y a quelques semaines, M. Doulkeridis, vous aviez annoncé que vous feriez réaliser une étude sur la possibilité de mettre des community land trusts en oeuvre. Quand engagerez-vous la personne qui s'en chargera ? Quelle sera sa mission ? Quel sera l'objet précis de cette étude ?*

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** In het regeerakkoord staat dat nieuwe woonformules, zoals coöperatieven, gezamenlijke aankopen en co-eigendommen, zullen worden aangemoedigd. Community land trusts zijn daar een voorbeeld van. Dat zijn organisaties die betaalbare woningen mogelijk maken voor mensen met een laag inkomen op gronden die eigendom blijven van de gemeenschap. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de eigendom van de grond en de eigendom van de woning.

Het systeem geraakte in de jaren zeventig ingeburgerd in de Verenigde Staten en komt nu opnieuw in de aandacht, omdat tienduizenden Amerikanen als gevolg van de crisis uit hun huis werden gezet. De bedoeling van de community land trusts, die vooral gangbaar zijn in de Angelsaksische landen, is om betaalbare woningen voor lagere inkomensklassen te produceren en te beheren. Ook andere functies kunnen worden gerealiseerd. Het is bijvoorbeeld perfect mogelijk om een sociaal restaurant, een kinderdagverblijf, een bejaardentehuis of iets gelijkaardigs aan die woningen te koppelen.

Het systeem combineert de voordelen van een sociaal huisvestingsbeleid met die van een beleid dat gericht is op eigendomsverwerving. Bovendien is een van de basiskenmerken van de formule dat een community land trust wordt bestuurd door drie partijen: de bewoners, de overheid en het middenveld. Daardoor hebben de bewoners veel inspraak.

De CD&V is een groot voorstander van het aanmoedigen van eigendomsverwerving, omdat mensen daardoor geneigd zijn om meer verantwoordelijkheid op te nemen voor hun woning en hun buurt. Bovendien bouwen ze zo zelf kapitaal op. Volgens mij is de formule van de community land trusts een vernieuwende methode om in Brussel betaalbare woningen te realiseren.

Ik besef dat het systeem niet zomaar kan worden ingevoerd, omdat de wetgeving en de sociaaleconomische realiteit anders zijn. Het concept van de "trusts" bestaat niet in onze wetgeving. Om dit mogelijk te maken, moeten er

*Avez-vous une idée des instances bruxelloises qui pourraient développer ce modèle ? Y a-t-il des avancées ? Selon la presse, un premier community land trust se mettrait en place à Anderlecht.*

*Le Fonds du logement sera-t-il impliqué ? Vu le groupe cible, il est probable qu'il fournisse la plupart des prêts. La SDRB pourrait également jouer un rôle important, notamment dans l'acquisition des terrains à bâtir.*

*Disposez-vous d'un relevé actualisé des réserves foncières publiques pouvant entrer en ligne de compte ? J'espère que les communes collaboreront.*

#### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Le Bureau élargi de ce lundi n'a pas repris l'interpellation que j'avais introduite sur un thème connexe et a suggéré que j'intervienne dans le cadre de celle de Mme Debaets.

Face à la situation du marché immobilier à Bruxelles, on peut comprendre que soient prises une série d'initiatives. Nous avons, avec nos structures (SLRB, SDRB, Fonds du logement...),

un certain nombre de juridictions instrumentales ont été introduites. Il est possible que des sociétés coopératives de logement soient créées. Les instances bruxelloises doivent saisir l'opportunité de développer ce modèle. Selon la presse, un premier trust de terres communales sera mis en place à Anderlecht.

Cette possibilité doit être approfondie, car elle permettrait à plus de personnes d'avoir un logement abordable.

Monsieur Doukeridis, il y a quelques semaines, vous a demandé si vous étiez prêt à donner votre mandat à un fonctionnaire pour qu'il étudie la possibilité de créer des trusts de terres communales. Dans quel délai souhaitez-vous que cela soit fait ? Quelles sont les tâches précises que vous attendez de ce mandat ?

Vous avez un aperçu des instances bruxelloises qui pourraient développer ce modèle ? Les premières étapes ont-elles été prises ? J'ai lu récemment dans la presse que plusieurs partenaires à Anderlecht sont impliqués dans un premier trust de terres communales. Le Fonds du logement sera-t-il impliqué ? L'objectif principal est de mener des recherches. Dans quel délai souhaitez-vous que cela soit fait ? Quelles sont les tâches précises que vous attendez de ce mandat ?

Êtes-vous en mesure de fournir un aperçu actuel des réserves foncières publiques dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui pourraient être prises en compte ? J'espère que les communes collaboreront.

#### *Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** De huisvestingsmarkt evolueert en het beleid dient dat ook te doen. We hebben het vandaag over community land trusts. In Anderlecht bestaat er al eentje. Ik verwijs ook naar het project Bonnevie in Molenbeek. Het Woningfonds speelde er een zeer belangrijke rol. Het verstrekte leningen aan de gezinnen die zich hadden verenigd in de vzw Bonnevie en coördineerde daarna het project.

une vision un peu classique des secteurs du logement social et du logement moyen.

Toutefois, les choses sont en train, de toute évidence, d'évoluer. On parle aujourd'hui des "community land trusts", avec tout ce que cela peut représenter historiquement et inspirer pour l'avenir. On citait dans la presse cette semaine cette nouvelle démarche à Anderlecht, à l'initiative de toute une série d'associations. Nous avons déjà été très attentifs au projet Bonnevie, à Molenbeek, ainsi qu'à d'autres, revêtant parfois d'autres formes.

Comment va-t-on coordonner toutes ces initiatives émergentes ? Dans le cas Bonnevie, on peut souligner le rôle déterminant du Fonds du logement dans l'opération. Il était d'abord le prêteur pour les différentes familles réunies dans l'asbl Bonnevie ; il est ensuite devenu le véritable coordinateur du projet - presque le maître d'œuvre de l'initiative -, avançant les fonds, prenant les contacts avec les architectes et les ingénieurs. Grâce à son action, les choses se sont bien passées ; sans lui, Dieu sait où cela en serait aujourd'hui.

Je me joins donc à Mme Debaets pour cette question, aujourd'hui de plus en plus pressante : qui va pouvoir coordonner et gérer toutes ces initiatives éparses, de façon à ce qu'elles puissent aboutir à ce que nous souhaitons tous, des logements dans des formules accessibles ? Ne pensez-vous pas que le Fonds pourrait être le coordinateur de ces initiatives et se voir doter, à cet égard, d'une véritable nouvelle mission, sans lui demander d'intervenir ci ou là, mais en structurant ces initiatives dans ses tâches ?

Les prêts du Fonds sont déterminants dans ces initiatives. Qu'advient-il, dans ce cadre, si les initiateurs de projets n'ont pas une sorte d'accès prioritaire à ces prêts ? Tout le monde, en effet, ne s'en voit pas accorder, car le Fonds ne peut satisfaire toutes les demandes. La question est importante !

Enfin, gardons à l'esprit la question des répercussions de ces initiatives sur les recettes régionales. Dans la formule actuelle du "community land trust", dans le droit de superficie ou l'emphytéose, nous perdons des droits d'enregistrement, puisque ceux-ci passent de

*Ik vraag me af wie soortgelijke initiatieven op het gebied van huisvesting in de toekomst zal coördineren. Denkt u dat die rol is weggelegd voor het Woningfonds? Kan het een van zijn structurele taken worden?*

*De leningen van het Woningfonds zijn van groot belang voor het welslagen van dergelijke projecten. Jammer genoeg zijn de middelen zijn beperkt. Wat gebeurt er als de initiatiefnemers geen voorrang krijgen op andere aanvragers?*

*We moeten ook rekening houden met de gevolgen voor de inkomsten van het Brussels Gewest. Als er wordt gewerkt met een community land trust of iets gelijkaardigs, kan het Brussels Gewest immers bijna geen registratierechten innen. Dat stemt tot nadenken.*

12,5% à 0,2%. Nos recettes régionales étant extrêmement serrées et insuffisantes, si nous commençons à développer, promouvoir et soutenir ce type d'initiatives, il faudra réfléchir à la question.

J'aimerais vous entendre à ce sujet.

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).**- *Je me réjouis que l'accord de gouvernement reconnaisse la nécessité d'encourager de nouvelles formes d'habitat. En effet, si nous voulons préserver le droit à la propriété, de moins en moins accessible aux revenus moyens inférieurs, même avec l'aide des pouvoirs publics, nous devons exploiter avec créativité les logements et espaces disponibles.*

*De par son approche créative, le système du community land trust offre de nombreux avantages. La propriété du sol est distinguée de la propriété du logement. Le trust reste propriétaire du terrain, sur lequel il peut proposer des logements à un prix abordable. Les terrains sont ainsi retirés du système spéculatif et les acheteurs reçoivent de surcroît une prime.*

*Ils bénéficient des mêmes droits que les propriétaires traditionnels, si ce n'est qu'ils doivent habiter le logement. S'ils le vendent, ils doivent rembourser la prime au trust, qui possède un droit de préemption. Après avoir racheté l'habitation au prix du marché, le trust la revend à un nouvel acquéreur qui reçoit la prime originale et une partie du bénéfice. Ainsi, les subsides publics reviennent à la communauté après la vente.*

*Peut-on envisager d'instaurer le système des community land trusts à Bruxelles? Les instruments existants ne nous permettront jamais d'apporter une réponse satisfaisante à la demande croissante de logements abordables.*

*Témoin de l'impossibilité pour de plus en plus de candidats d'acquérir un logement, même quand vient leur tour sur la liste d'attente, la SDRB est elle aussi favorable au système, par manque de moyens financiers.*

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Als wij eigendomsverwerving betaalbaar willen houden, zullen wij inderdaad creatief moeten omspringen met de beschikbare ruimtes en woningen. Zoals onlangs nog tijdens de hoorzitting van de GOMB is bevestigd, wordt het zelfs met overheidssteun steeds moeilijker voor de lagere middenklasse om een woning te kopen. Wij moeten het debat dus durven opentrekken.

In het systeem van de community land trust wordt de eigendom van de grond gescheiden van de eigendom van de woning. De trust blijft eigenaar van de grond, waardoor zij betaalbare woningen kan aanbieden aan de huidige en toekomstige generaties. De gronden worden uit het speculatieve systeem gehaald en de kopers krijgen bovendien een premie.

Zij genieten dezelfde rechten als gewone eigenaars, maar moeten wel in de woning blijven wonen. Als zij toch verkopen, moeten zij de premie teruggeven aan de trust, die voorkeurecht heeft. De trust koopt de woning terug aan de marktprijs en verkoopt ze dan opnieuw. De nieuwe koper krijgt de oorspronkelijke premie en een deel van de winst. De woning blijft betaalbaar, omdat een deel van de winst terugvloeit naar de gemeenschap.

Dit systeem biedt dus heel wat voordelen. Het overstijgt het vaak nogal steriele debat in het Brussels parlement over eigendomsverwerving versus de bouw van sociale woningen. Het staat voor een creatieve benadering. Het systeem responsabiliseert de bewoners, omdat ze lid zijn van de trust. Belangrijk is dat de overheidssubsidies na verkoop terug naar de gemeenschap gaan. Tot slot kunnen community land trust in buurten die getroffen worden door gentrificatie, voor betaalbare woningen blijven

*Le système est-il à l'étude? Quel est le calendrier? Quels partenaires avez-vous déjà contactés? Considérez-vous encore d'autres formules?*

**M. le président.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** Vous savez que le groupe ECOLO soutient pleinement ce genre d'initiatives. J'ai eu l'occasion de participer au colloque organisé par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) spécifiquement sur ce genre de projets. Y participait également M. Nicolas Bernard, avec une autre casquette que celle qu'il porte aujourd'hui au sein de cette commission.

Une des faiblesses du système tel qu'il existe aux États-Unis, à laquelle il faudrait être vigilant, est que la pérennité du trust est assurée par l'augmentation des valeurs immobilières. En cas de revente par un des superficiaires, soit un des occupants du logement, il est prévu que la plus-value soit captée en grande partie par le trust pour pouvoir être réinvestie par la suite, servir aux projets d'intérêt collectif dans la zone et assurer la pérennité du dispositif, l'alimenter en liquidités.

Cela suppose qu'il y ait des plus-values, et non des

zorgen.

Kunnen de community land trusts in Brussel worden ingevoerd? Het lijkt mij op zijn minst het proberen waard. Met de bestaande instrumenten zullen wij nooit een voldoende antwoord kunnen bieden op de alsmaar stijgende vraag naar betaalbare woningen. Het draagvlak voor deze formule lijkt groter te worden. Zo heeft de gemeente Etterbeek nog niet zo lang geleden een soortgelijke formule uitgewerkt via het recht van opstal.

Ook de GOMB is vragende partij, omdat alsmaar meer mensen op de wachtlijst geen woning kunnen kopen, zelfs wanneer zij aan de beurt zijn, bij gebrek aan financiële middelen. Mijnheer Hutchinson heeft het voorbeeld aangehaald van het Buurthuis Bonnevie en Periferia. Ik denk ook aan het project van het comité l'Espoir in de Finstraat in Molenbeek. Het verheugt mij dat het regeerakkoord stelt dat wij nieuwe woonformules moeten aanmoedigen.

Wordt het systeem van de community land trust bestudeerd? Wat is de timing? Welke partners hebt u al gecontacteerd? Neemt u nog andere formules in overweging?

**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron.-** *U weet dat Ecolo dergelijke initiatieven van harte ondersteunt. Ik heb hierover een colloquium bijgewoond dat werd georganiseerd door de RBDH, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. De heer Nicolas Bernard was daar aanwezig, zij het met een ander petje dan nu in de commissie.*

*Het Amerikaanse systeem heeft een zwak punt: de duurzaamheid van de trust wordt namelijk gewaarborgd door de waardeinstijging van de immobiëlen. In geval van doorverkoop is het uitgangspunt dat de meerwaarde grotendeels naar de trust vloeit om te worden geherinvesteerd in collectieve voorzieningen, om te zorgen voor de duurzaamheid van het project en het op zijn houden van de liquiditeiten.*

*De stilzwijgende veronderstelling is dat er een meerwaarde wordt gerealiseerd, en bovendien geldt dit voor de hele looptijd. Dat is*

moins-values. Ces plus-values doivent être perpétuelles, sur toute la durée. Cela pose un problème s'il commence à y avoir des moins-values, si la valeur immobilière commence à s'écrouler sur un relativement long terme. Il faut être particulièrement vigilant quant à ce mécanisme, parce que le modèle d'entreprise des "community land trusts" repose de manière assez substantielle sur l'augmentation des valeurs immobilières.

Il faudrait étudier ce qui s'est passé aux États-Unis avec l'explosion de la bulle immobilière et le crash immobilier. Comment se sont comportés les trusts ? Est-ce qu'ils ont survécu ? Quels types de problèmes ont été rencontrés ? Comment s'en sont-ils sortis ? Quel impact cela a-t-il pu avoir ?

Je sais que d'aucuns pensent qu'à Bruxelles les valeurs immobilières ne feront plus jamais qu'augmenter. Il est vrai que la tendance est globalement à la hausse, mais, M. le président ne le démentira pas, le marché immobilier est foncièrement cyclique, comme beaucoup de marchés de produits et services.

Cela ne doit pas nous décourager de mettre en place ce type de dispositif. Toutefois, il faut prévoir et imaginer, quand on le mettra en place, qu'il n'y aura pas nécessairement toujours une augmentation des valeurs immobilières et donc une possibilité de captation des plus-values en cas de revente par les superficiaires.

**M. le président.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Le gouvernement est pleinement conscient des nombreux avantages du community land trust et l'accord de majorité s'engage à développer ce genre d'initiatives.*

*Concernant l'opérationnalisation des community land trusts en Région bruxelloise, nous ne devons pas agir dans la précipitation. En effet, ce dispositif innove radicalement, que ce soit en matière juridique, financière, sociale ou foncière.*

*Sur le plan juridique, il s'agit de dégager une formule de droit belge qui épouse au plus près les spécificités du trust américain, dont il n'existe pas*

*problematisch als de waarde van de immobiliën over een langere periode daalt. Waakzaamheid is dus geboden. Het ondernemingsmodel van de 'community land trusts' berust op de verwachte meerwaarde van onroerende goederen.*

*Het uiteenspatten van de Amerikaanse immobiliënmarkt moet nauwlettend worden geanalyseerd. Hoe hebben de trusts gereageerd? Hebben ze het overleefd? Met welke problemen kregen ze te kampen? Hoe zijn ze eruit geraakt? Welke impact heeft dat gehad?*

*Ik weet dat sommigen denken dat de Brusselse immobiliën alleen maar in waarde zullen toenemen, maar de immobiliënmarkt is van nature cyclisch, zoals veel producten en diensten.*

*Dat moet er ons niet van weerhouden om het systeem in te voeren. Alleen moeten we er rekening mee houden dat immobiliën niet altijd in waarde stijgen.*

**De voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.**- Mevrouw Debaets, de community land trust heeft inderdaad veel voordelen. De regering is zich daar terdege van bewust en het regeringsakkoord bevat dan ook de formele belofte om dergelijke initiatieven verder te ontwikkelen. Sinds mijn aantreden heb ik mij volledig gewijd aan de ontwikkeling van nieuwe woonvormen. U hebt bovendien de krachtlijnen van dit mechanisme perfect samengevat, zodat ik onmiddellijk kan overgaan tot de operationalisering van de community land trusts in het Brussels Gewest.

We mogen niet overhaast te werk gaan. Dit is immers een radicale innovatie, zowel op juridisch,

*d'équivalent dans notre arsenal législatif. Sur le plan fiscal, l'impact des différentes formules sur le budget ne peut être sous-estimé. Sur le plan de la disponibilité foncière, nous devons mener un long travail de prospection auprès des acteurs publics. Par ailleurs, nous devons réfléchir à la manière d'y associer les futurs usagers.*

*L'application du community land trust en Région bruxelloise soulève différentes questions : sur quel terrain l'ériger ? Avec quel financement ? Avec quels acteurs publics et privés ? Quel type de charte rédiger ? À destination de quels candidats-acquéreurs et avec quelle implication de ces derniers dans le dispositif ? Sans réponse à toutes ces questions, il serait hasardeux de se lancer dans l'aventure.*

*(poursuivant en français)*

Le Fonds du logement constitue un des acteurs publics potentiellement intéressés par ce mécanisme, lui qui a déjà noué des partenariats particulièrement stimulants avec le secteur associatif, comme en témoigne le projet de la rue Fin à Molenbeek.

À l'occasion de la discussion sur le contrat de gestion que nous allons renouveler avec le Fonds du logement ce sujet sera certainement abordé, ainsi que le rôle plus explicite que le Fonds pourrait jouer en cette matière. Il s'agit de mettre en exergue la souplesse et la confiance des pouvoirs publics, l'expérience requise pour jouer un rôle particulier dans ces efforts de créativité et les nouvelles formules d'aide à l'accession à la propriété ou au moins à l'exercice du droit au logement en Région bruxelloise.

Nous comptons collaborer avec le Fonds du logement, auquel on a déjà demandé de s'ouvrir sur la question du droit de superficie.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Je lancerai prochainement un marché public pour une étude scientifique sur la création d'un community land trust en Région bruxelloise. Le cahier des charges est prêt et la décision formelle concernant le lancement de cette procédure devrait être prise mi-juin.*

financieel en maatschappelijk vlak, als op het gebied van het grondbeheer. Op juridisch vlak zou er bijvoorbeeld binnen het Belgisch recht een formule moeten worden gecreëerd (stichting, coöperatieve vereniging of trust), die zo efficiënt mogelijk de kenmerkende eigenschappen overneemt van de Amerikaanse trust, waarvoor er momenteel in onze wetgeving geen equivalent bestaat.

Op fiscaal vlak zullen we rekening moeten houden met de niet te onderschatten weerslag van deze verschillende formules op de begroting. Wat de beschikbaarheid van de gronden betreft, zullen we het nodige geduld aan de dag moeten leggen bij de prospectie van de publieke actoren, in het bijzonder de gemeenten. We zullen ook moeten nadenken over de manier waarop we toekomstige gebruikers kunnen betrekken bij deze nieuwe vorm van werken.

Zonder oplossingen voor deze verschillende theoretische vraagstukken, zou het erg gewaagd zijn om het concept van de community land trust in de praktijk te brengen. We moeten er dus eerst en vooral voor zorgen dat dit systeem toegepast kan worden in het Brussels Gewest.

Op welke gronden zal een community land trust worden opgericht? Hoe zullen we dit systeem financieren? Welke publieke actoren en private partners zullen hieraan meewerken? Welk type charter moet er opgesteld worden? Wie zullen de kandidaat-kopers zijn en welke functie zullen ze vervullen? Over al deze vragen moeten we nadenken.

*(verder in het Frans)*

*Dit mechanisme is misschien iets voor het Woningfonds, dat al interessante partnerschappen heeft met verschillende verenigingen. Het project in de Finstraat in Molenbeek is daarvan een voorbeeld.*

*Wij zullen dit zeker aankaarten wanneer we het beheerscontract met het Woningfonds vernieuwen. De overheid moet haar ervaring op een soepele manier gebruiken om creatieve formules te bedenken die mensen kunnen helpen een eigendom te verwerven of een woning te huren.*

*Cette étude ne se limitera pas à étudier la faisabilité de la transposition du système des community land trusts à Bruxelles, mais visera également, dans un second temps, à mettre sur pied un premier community land trust en Région bruxelloise. C'est pour cela que les candidats devront disposer d'une expertise juridique et financière et d'une réelle connaissance du terrain bruxellois.*

*Je vous tiendrai au courant de l'évolution de ce dossier. Les résultats de cette étude seront disponibles à la mi-2011, de manière à ce que je puisse négocier l'inscription des moyens nécessaires à la réalisation de projets pilotes au budget 2012.*

*(poursuivant en français)*

Nous voulons avancer de manière concrète, mais néanmoins prudente, dans de nouvelles voies, en prévoyant d'autres outils que ceux qui sont actuellement à notre disposition, dans l'objectif de concrétiser le droit au logement.

Nous devons nous ouvrir sur la créativité qui nous est souvent répercutée par le réseau associatif, qui est très riche dans ce domaine. Nous devons aussi procéder avec la prudence qui s'impose sur les différents plans - juridique, budgétaire et financier - qui sont les nôtres, et avec une transposition qui tienne la route par rapport aux réalités bruxelloises.

**M. le président.**- La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets** *(en néerlandais)*.- *Je comprends parfaitement que la formule ne peut pas être transposée telle quelle dans notre système juridique, mais cette piste mérite d'être étudiée.*

*We willen samenwerken met het Woningfonds, dat wat meer open moet staan voor het recht van opstal.*

*(verder in het Nederlands)*

Nadenken is goed, maar we moeten ook in actie komen. Binnenkort zal ik een overheidsopdracht uitschrijven voor een wetenschappelijke studie over de oprichting van een community land trust in het Brussels Gewest. Het bestek is al opgesteld en de formele beslissing over het uitschrijven van deze overheidsopdracht zal normaal gezien midden juni worden genomen.

Het bijzondere van deze studie is dat zij zich niet beperkt tot een klassieke haalbaarheidsstudie over de omzetting van het systeem van de community land trust naar Brussel. Dit voorbereidende werk is essentieel en zal uiteraard erg zorgvuldig worden uitgevoerd, maar in een tweede fase zal de studie ook een concreet project uitwerken voor de invoering van een eerste community land trust in het Brussels Gewest. De kandidaten moeten daarom zowel over de nodige juridische en financiële expertise als over een reële kennis van de Brusselse situatie beschikken.

Voorlopig blijf ik liever discreet over de details van het bestek, maar ik zal u zeker op de hoogte houden van verdere ontwikkelingen. De resultaten van de studie zullen midden 2011 beschikbaar zijn, zodat ik nog ruim de tijd zal hebben om te onderhandelen over het vrijmaken van de nodige middelen in de begroting 2012, voor een eerste reeks proefprojecten en gelijkaardige initiatieven.

*(verder in het Frans)*

*Om het recht op wonen waar te maken, willen we voorzichtig nieuwe wegen uitproberen. Daarbij kunnen we steunen op de creatieve ideeën die ons vanuit het verenigingsleven worden aangereikt.*

**De voorzitter.**- Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.**- Ik begrijp uw voorzichtigheid. Ik beseft maar al te goed dat het systeem niet zomaar in het Belgisch rechtssysteem kan worden ingevoerd, maar het is een denkspoor



*L'étude que vous annoncez est une première étape importante, d'autant plus qu'elle ne se limitera pas à une étude des possibilités mais proposera aussi un projet concret.*

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le logement de transit".**

**M. le président.-** À la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

**INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le logement passif".**

**M. le président.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Je vous avais interrogé à ce sujet dans le cadre des questions d'actualité, mais nous avons été brutalement interrompus

dat verder onderzoek verdient. Als wij de krapte op de woningmarkt willen wegwerken, moeten wij op zoek gaan naar nieuwe en creatieve oplossingen.

De studie die u aankondigt, is een belangrijke eerste stap, te meer daar ze zich niet tot het bestuderen van de mogelijkheden zal beperken, maar ook een concreet project zal voorstellen. Ik kijk dan ook heel erg uit naar de verdere stappen die u zult nemen.

*- Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de transitwoningen".**

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergedering verschoven.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON,**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de passiefwoningen".**

**De voorzitter.-** De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson.-** *Ik heb u hierover al ondervraagd in het kader van een dringende vraag maar die discussie werd toen onderbroken. Samen*

dans nos débats. Je reviens donc avec cette préoccupation à propos de l'annonce que vous aviez faite avec Mme Evelyne Huytebroeck et qui portait sur la volonté de faire de Bruxelles une région exemplaire en matière de développement durable. Dorénavant, l'ensemble des investissements immobiliers feraient l'objet d'un traitement de type "passif", ce dont, naturellement, nous nous réjouissons sur le plan environnemental. Cependant, cette annonce nous préoccupe, car, ainsi que vous l'avez annoncé vous-même, cette décision va provoquer une hausse des prix pratiqués. La presse nous annonçait une augmentation de 10 à 15%, chiffre qu'il faudrait revoir à la baisse selon vous. Quoi qu'il en soit, tout chantier ou projet va subir cette hausse. Il est évidemment réjouissant de savoir que ceux qui vont bénéficier de ces logements verront une répercussion immédiate sur les charges locatives. Nous savons que ces dernières constituent un véritable problème dans le logement social. Néanmoins, cette initiative nous semble préoccupante, car elle va entraîner une réduction du nombre de logements prévus. Cette diminution se fera sentir tant dans votre budget - les 540 millions d'euros prévus dans le cadre du financement du Plan logement - que dans l'ensemble des initiatives prévues en matière de logement.

Quelle est votre position quant à cette situation ? Quel est votre constat ? Avez-vous envisagé cette réduction du nombre de logements construits ou rénovés ? J'entends en effet que votre cabinet plancherait sur une priorité absolue accordée au domaine des dépenses énergétiques dans le cadre du plan quadriennal de l'énergie. Or, pour l'instant, nous savons que le plan quadriennal est actuellement consacré majoritairement, voire exclusivement, à la mise à niveau du parc de logements sociaux quant à la mise en oeuvre du code du logement.

Va-t-on arrêter cette mise à niveau pour se lancer dans l'énergétique ou va-t-on mêler les deux ? Quelles vont être les répercussions de ce type de décision ?

Je voudrais donc que vous nous fassiez part de votre position dans le domaine. Je voudrais d'ailleurs, une fois n'est pas coutume, terminer mon interpellation par un aspect budgétaire. Nous

*met mevrouw Evelyne Huytebroeck hebt u aangekondigd van Brussel een voorbeeldregio op het vlak van duurzame ontwikkeling te willen maken. Vanaf nu zouden immobielprojecten een 'passieftest' moeten ondergaan. Daar verheugen wij ons natuurlijk over.*

*We vrezen echter ook voor een prijsstijging. De pers sprak van een prijsstijging met 10% à 15%. U stelde dat dit percentage lager zal liggen. De bewoners zullen een onmiddellijk effect merken door een verlaging van de lasten, die dikwijls problematisch zijn in sociale woningen. Het aantal geplande woningen zal echter dalen, met een begrotingsweerslag van 540 miljoen euro. Dat zal zeker gevolgen hebben voor de initiatieven inzake huisvesting.*

*Wat is uw standpunt? Voorziet u in een vermindering van het aantal woningen dat zal worden gebouwd of gerenoveerd?*

*Ik hoorde dat u in het licht van het vierjarenplan inzake energie de prioriteit bij de energie-uitgaven wilt leggen. Vandaag besteedt dat plan echter vooral aandacht aan het verhogen van het aantal beschikbare sociale woningen, conform de Huisvestingscode.*

*Er zijn structurele fondsen beschikbaar voor de renovatie van sociale woningen, net om aanpassingen op het vlak van energiebesparing mogelijk te maken. Bent u van plan deze fondsen aan te spreken voor Brusselse sociale woningen? Er kan toch geen sprake zijn van een vermindering van het aantal renovaties of nieuwbouwprojecten in de sociale huisvesting wegens uw ambities op het vlak van energie? De inkomsten moeten stijgen om dit beleid te kunnen financieren.*

avons déjà évoqué avec Mme Evelyne Huytebroeck le fait qu'aujourd'hui, des fonds structurels sont accessibles à la rénovation du logement social afin de permettre justement ces mises à niveau de type énergétique. Avez-vous d'ores et déjà envisagé de financer les initiatives évoquées aujourd'hui par la mobilisation de ces fonds structurels dans le cadre de ces politiques concernant le logement social bruxellois ? En effet, on ne peut se contenter de parler de réduction du nombre de logements construits ou rénovés vu vos ambitions énergétiques. Il faut également évoquer une l'augmentation des recettes pour permettre de financer ce genre de politique. En effet, vu la situation particulière des Bruxellois et des Bruxelloises, nous aurions des difficultés à justifier une réduction de la production de logements publics ou sociaux, en tout cas de logements accessibles.

*Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault.-** J'interviens dans l'interpellation de M. Alain Hutchinson, car cette dernière s'inscrit quelque peu dans la continuité de celle que j'ai développée en début de réunion.

Je ne dispose pas de chiffres précis, mais je suppose que vous confirmerez que la construction d'un logement passif est moins coûteuse à terme que celle d'un bâtiment à adapter ultérieurement.

En outre, les travaux de rénovation nécessaires aux normes passives entraîneront l'indisponibilité du bâtiment pendant un certain temps. En termes de coûts et de dépenses, n'est-il pas préférable de réaliser des travaux qui, dans un premier temps, vont certes gonfler le budget global, mais seront ensuite récupérés ?

Par ailleurs, la basse consommation est une sorte d'assurance pour l'avenir par rapport aux coûts énergétiques incertains et croissants. Pour les personnes précarisées, les charges peuvent dépasser le coût du loyer. Nous sommes souvent interpellés par des locataires de logements sociaux qui se disent incapables d'assumer ces charges. Cette "précarité énergétique" a des conséquences sanitaires et budgétaires et contraint parfois les

*Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault.-** *Ik sluit mij aan bij de interpellatie van de heer Hutchinson. Ik beschik niet over precieze cijfers, maar ik veronderstel dat de bouw van een passief huis op termijn minder kost dan een gebouw dat achteraf moet worden aangepast.*

*Aanpassingswerken zorgen er daarbij ook voor dat een gebouw tijdelijk niet bruikbaar is. Is het dan niet beter om meteen bij het bouwen te investeren in passiefwoningen?*

*Een laag energieverbruik is ook een goede zaak omdat het helemaal niet zeker is hoe de energieprijzen zullen evolueren in de toekomst. Voor mensen met een laag inkomen zijn de huurlasten soms hoger dan de huurprijs. Veel sociale huurders kunnen dat niet betalen. OCMW's moeten soms bijspringen om de energierekeningen te helpen vergoeden. Passiefwoningen kunnen helpen om dat probleem op te lossen.*

*De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) publiceerde in september 2006 een artikel waarin erop werd gewezen dat investeren in duurzame woningen aanvankelijk meer kost, maar op termijn rendabeler is. Bovendien zijn de*

CPAS à rembourser les dettes énergétiques. Cette incertitude qui plane sur le budget familial de certaines familles sera réduite par l'introduction de logements passifs, qui diminueront le coût du chauffage et de l'eau chaude, des postes essentiels au quotidien.

Je me ferai l'écho d'un article paru en septembre 2006 dans le RBDH qui invite à la réflexion : "Deux raisons peuvent pousser à croire que le logement public doit être un acteur de pointe dans le développement durable. D'abord, parce qu'il est une institution permanente. Les propriétaires publics peuvent calculer leur temps de retour sur un horizon beaucoup plus long. Ils peuvent donc plus facilement supporter des investissements rentables uniquement à long terme. On pense aux techniques peu sophistiquées de la maison passive, légèrement plus onéreuses que les constructions traditionnelles, mais qui ne demandent ni entretien, ni remplacement au cours du temps et permettent des économies d'énergie substantielles.

En outre, par leur taille, les opérateurs de logements sociaux peuvent peser de leur poids sur la demande, ce qui permet de rendre le secteur attractif pour le développement de la concurrence, des services et des produits de substitution, et d'atteindre des volumes de production susceptibles d'agir sur les prix à la baisse."

Il s'agit de voir comment programmer intelligemment l'évolution, sans perdre de temps et sans immobiliser à moyen terme des logements précieux. J'avoue que le dossier est complexe.

Quel est l'impact du logement passif sur la facture énergétique des locataires sociaux ? Comment les CPAS peuvent-ils réaliser des économies à moyen terme ? Existe-t-il des projets de construction de logements sociaux neufs qui n'ont pas pu rencontrer un standard passif ? Un échelonnement est-il en cours ?

Il est également important de faire connaître le logement passif. L'expérience acquise par les opérateurs publics est-elle médiatisée ? Communique-t-on sur son fonctionnement ? Peut-on en tirer des conséquences pour l'avenir ?

Des publications reprennent-elles les réalisations dont les opérateurs publics sont maîtres

*sociale huisvestingsmaatschappijen belangrijke spelers op de huisvestingsmarkt. Ze kunnen dan ook op langere termijn denken, schaalvoordelen realiseren enzovoort.*

*Welke gevolgen heeft de bouw van passiefwoningen op de energiefacturen van sociale huurders? Hoe kunnen de OCMW's op middellange termijn besparen? Worden er nieuwe sociale woningen gebouwd die niet aan de passiefnormen beantwoorden?*

*We moeten ook meer bekendheid geven aan passiefwoningen. Wordt er in de media bericht over de projecten ? Communiceert de overheid erover?*

*Bestaan er publicaties over de passiefwoningen die door de overheid worden gerealiseerd?*

*Duurt het langer om passiefwoningen te bouwen dan om klassieke woningen op te trekken?*

d'ouvrage ?

Enfin, la construction de logements passifs prend-elle plus de temps que celle de logements classiques ?

**M. le président.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** On n'imagine plus depuis longtemps de construire des logements sociaux sans salle de bains. Cela fait même un certain temps que l'on n'envisage plus de construire ou de rénover des logements sociaux qui ne respecteraient pas le code du logement. Dorénavant, la construction et la rénovation des logements sociaux intégreront la problématique énergétique et la notion de performance énergétique du bâtiment, avec l'ambition forte d'aller vers la construction passive pour les bâtiments neufs, c'est-à-dire une réduction extrêmement drastique de la consommation énergétique du bâtiment.

Pourquoi faut-il pratiquer la construction passive dans le logement social plus qu'ailleurs ? Tout d'abord, comme l'a indiqué Mme Fremault, parce que les charges pèsent proportionnellement plus lourd sur le public précarisé que sur d'autres types de public. Le loyer des logements sociaux est en effet proportionnel aux revenus des occupants, mais pas les charges. Dès lors, la réduction des charges constitue un enjeu social extrêmement important, outre l'intérêt environnemental évident de réduction de la production de CO2.

Un autre intérêt très clair est la nécessité des effets d'entraînement. Les architectes et entrepreneurs doivent se familiariser davantage avec les techniques propres à la construction passive. Il est évident qu'une commande publique peut avoir des effets d'entraînement, par la création de filières de formation qui encouragent le secteur à imaginer, dessiner et construire ce type de bâtiments.

Ces techniques, bien qu'elles ne soient pas nouvelles, ne sont pas connues de l'ensemble des architectes et entrepreneurs. Il faut, par conséquent, prévoir des cahiers de charges très précis. Les organismes publics - notamment les SISF - doivent acquérir une expertise au niveau de ces cahiers des charges, en termes de construction comme de rénovation. L'assistance technique est

**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *Al een hele tijd worden er geen sociale woningen meer gebouwd die niet voldoen aan de Huisvestingscode. Wie sociale woningen bouwt of renoveert, zal voortaan ook rekening moeten houden met de energieprestaties. Het streefdoel is om alleen nog passiefwoningen te bouwen.*

*Dat is in de sociale huisvesting nog meer nodig dan elders, omdat betere energieprestaties ook lagere rekeningen betekenen voor de bewoners. De huurprijs van sociale woningen is evenredig aan het loon van de huurders, maar de lasten zijn dat niet.*

*Als de overheden van architecten en ondernemers vragen dat ze passiefwoningen bouwen, zullen ze bovendien meer vertrouwd geraken met de technieken en deze ook elders gaan toepassen. Er zullen opleidingen ontstaan die zich op deze technieken richten.*

*De technieken zijn niet nieuw, maar nog te vaak onbekend. Er zijn daarom zeer precieze bestekken nodig. De overheden, met name de OVM's, moeten dit nog onder de knie krijgen. Technische bijstand is daarbij onontbeerlijk. Uw kabinet werkt hier al aan.*

*De huurders moeten ook worden geïnformeerd over de specifieke manier waarop deze woningen functioneren. De communicatie tussen de OVM's en hun huurders verloopt niet altijd even vlot. De informatie aan de huurders moet daarom de nodige aandacht krijgen.*

indispensable à ce niveau. Votre cabinet travaille déjà, à ma connaissance, sur ces aspects.

Une fois que ces logements passifs seront mis à la disposition des locataires, il faut bien entendu informer ceux-ci de la manière particulière dont fonctionne ce type de logement, qui est agréable à vivre et ne pose aucun problème, mais fonctionne différemment du logement équipé d'une chaudière ou d'un chauffe-eau traditionnel. La communication entre les SIPS et leurs locataires n'étant pas toujours fluide, il faudra veiller à ce que les locataires soient convenablement informés.

**M. le président.**- La parole est à Mme Herscovici.

**Mme Anne Herscovici.**- Je voudrais rebondir sur l'intervention de Mme Fremault concernant le rôle joué par les CPAS en lien avec le paiement de certaines factures relatives aux soins de santé ou à l'énergie. Les frais sont tellement importants pour le loyer et les charges qu'on ne peut plus payer les soins de santé.

Je voudrais attirer l'attention sur le fait que les CPAS disposent d'un fonds fédéral qui permet de payer les factures d'énergie. Un certain nombre de CPAS n'utilisent pas ce fonds comme ils le pourraient. Nous venons de recevoir une circulaire du secrétaire d'État à l'Intégration sociale rappelant que ce fonds pouvait être utilisé pour des mesures d'ordre préventif.

Le CPAS, au lieu de payer des factures de chauffage, peut financer la réparation d'un carreau ou d'une chaudière à condensation. C'est plus compliqué, parce qu'on a affaire à des locataires. Il s'agit d'un outil dont la Région pourrait encourager l'usage.

**M. le président.**- La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson.**- Jeudi dernier, j'ai présidé le comité spécial de service social. Nous avons traité le cas d'une famille, qui habite la cité Floréal à Boitsfort, qui paye un loyer de 190 euros pour une maison à quatre chambres. Sa provision de charges pour l'énergie vient de passer à 450 euros. Et elle bénéficie d'un revenu d'intégration sociale de 900 euros. Voilà la situation réelle.

**De voorzitter.**- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

**Mevrouw Anne Herscovici (in het Frans).**- *Ik wil reageren op de opmerking van mevrouw Fremault over de rol van de OCMW's, die soms energie- of zorgfacturen betalen.*

*De OCMW's kunnen een beroep doen op een federaal fonds om energiefacturen te betalen. Een aantal OCMW's maakt onvoldoende gebruik van die mogelijkheid. We hebben net een rondzendbrief ontvangen van de federale staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie, die erop wees dat het fonds kan worden gebruikt voor preventieve maatregelen.*

*Een OCMW kan bijvoorbeeld helpen om een verwarmingsketel te laten herstellen in plaats van de energiefactuur voor zijn rekening te nemen. Het Brussels Gewest kan dat aanmoedigen.*

**De voorzitter.**- De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (in het Frans).**- *Onlangs behandelde ik het dossier van een gezin dat een sociale woning met vier slaapkamers huurt voor 190 euro, maar 450 euro lasten per maand betaalt. Het gezin moet rondkomen met een leefloon van 900 euro.*

*Die woning heeft geen dubbel glas. Net zoals mevrouw Herscovici vind ik dat OCMW's moeten*

La maison est équipée en simple vitrage. Je suis d'accord avec Mme Herscovici sur le fait que nous pouvons faire du préventif, en tout cas dans une commune comme Boitsfort, moins exposée aux grandes difficultés sociales que celles de la première couronne. Cependant, le fonds énergie y est dépassé. Il est évidemment dommage de payer des factures et de ne pas faire du préventif, mais c'est le seul moyen qu'on ait.

Pour réaliser un travail de prévention, il faut des travailleurs sociaux. Nous venons d'en obtenir. Il faut aussi les former pour ce travail. Il s'agit d'un dilemme épouvantable. Que voulez-vous qu'une famille fasse dans ce cas ? Il y a trois ou quatre enfants à nourrir et à scolariser. Le fonds énergie est une bonne chose. Ceci dit, il y a une aberration, car les CPAS sont contraints, vu le coût de l'énergie, de remplir un tonneau des Danaïdes.

**M. le président.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- De nombreuses réponses avaient été abordées dans le cadre du débat qui avait suivi votre question d'actualité en séance plénière. J'y reviendrai plus en détails. La majorité a souhaité, dans son accord de juillet 2009, revoir certaines modalités de réalisation du Plan régional du Logement de 2004, qui n'intégrait pas suffisamment la dimension environnementale, en prévoyant l'exemplarité des pouvoirs publics en la matière.

Différentes expériences de logements sociaux passifs sont en cours de réalisation, à l'initiative de la Ville de Bruxelles, du CPAS de la Ville, du Foyer Bruxellois, de la commune de Molenbeek... Une crèche et des logements sociaux sont d'ailleurs prévus dans un de ces bâtiments en cours de construction. Ceux-ci pouvaient d'ailleurs être visités dans le cadre de la campagne "Chantiers ouverts", du secteur de la construction, destinée à sensibiliser le public aux techniques de construction en énergie passive, qui permettent de réduire considérablement la facture énergétique. Mme Fremault a d'ailleurs relevé avec pertinence la nécessité d'intervenir dès le début de la construction, et de ne pas improviser dans ce domaine, pour obtenir des résultats à un prix correct. Les exigences de performance pour une construction ne peuvent en effet pas être requises

*kunnen investeren in preventieve maatregelen om hoge energiefacturen te vermijden.*

*Jammer genoeg volstaat het energiefonds niet. Er zijn immers ook sociale assistenten nodig. We hebben een aantal mensen in dienst genomen, maar ze moeten nog worden opgeleid. Het voorbeeld dat ik schetste, is schrijnend. Het is goed dat er een energiefonds bestaat, maar door de hoge energieprijzen vullen de OCMW's eigenlijk een bodemloze put.*

**De voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De meerderheid uitte in het regeerakkoord van juli 2009 het voornemen om het gewestelijke huisvestingsplan 2004 aan te passen door de voorbeeldfunctie van de overheid inzake milieuvriendelijk bouwen te benadrukken.*

*Verscheidene instanties, waaronder de Brusselse Haard, de stad Brussel en de gemeente Molenbeek, zijn bezig met de bouw van sociale passiefwoningen. In een van de gebouwen is in een crèche en sociale wooneenheden voorzien. Deze projecten waren toegankelijk voor het grote publiek in het kader van 'Open werven'. Ik ben het eens met mevrouw Fremault dat het beter is van meet af aan duurzaam te bouwen, omdat de energie-efficiëntie dan groter is dan bij renovatie.*

*De nieuwe, algemene doelstelling van 15 procent sociale wooneenheden verandert niets aan wat oorspronkelijk in 2004 werd beoogd, namelijk de bouw van 5.000 wooneenheden. Het komt erop aan onze inspanningen de komende tien jaar op te voeren, ook budgettair, om de doelstellingen op het vlak van bouw, renovatie en herbesteding van gebouwen waar te maken. Er moeten ook overheidsinitiatieven komen (AIS, gemeenten, OCMW of gewest) in samenwerking met de privé.*

de la même manière pour une rénovation.

L'introduction de ce nouvel objectif ne change rien quant à l'objectif initialement fixé en 2004 de 5.000 logements, inscrit dans celui, plus large de 2009, des 15% de logements publics à finalité sociale. Il convient de multiplier nos efforts au cours des dix prochaines années, en ce compris sur le plan budgétaire, pour le concrétiser dans le domaine de la construction, mais également de la rénovation, et de la transformation en réaffectant des bâtiments dont ce n'est pas l'affectation première, en logements. Il importe, par ailleurs, de développer des outils plus incitatifs ou acquisitifs, en lien notamment avec le secteur privé, en collaboration avec les acteurs publics (AIS, communes, CPAS ou Région).

Dans ce cas, il existe une possibilité de faire le lien entre le premier objectif - la concrétisation au droit au logement et la construction de 5.000 logements - et le second, plus large de 15% de logements publics à finalité sociale. Ces objectifs ne doivent pas s'opposer, bien au contraire.

L'enjeu, consiste à faire face, par tous les moyens, au choc démographique, en produisant du logement de qualité, répondant tant aux enjeux environnementaux, en particulier Kyoto, qu'à la situation sociale des locataires du logement social. Ne comptez pas sur moi pour tenir un discours qui écarterait ces publics précarisés des nouvelles techniques qui permettent de ne pas dépenser inutilement pour des factures qui profitent à de grosses sociétés comme Electrabel. Ce sont ces publics-là qui doivent en effet bénéficier en priorité des techniques les plus à la pointe pour faire des économies dans ce secteur. C'est aussi une manière de favoriser le pouvoir d'achat de ces ménages.

La demande récente du Foyer bruxellois de voir la Région prendre en charge une partie de la facture énergétique de ses locataires - du curatif intenable à grande échelle - démontre combien il est urgent d'investir préventivement dans la performance énergétique. C'est aussi dans l'intérêt indirect des sociétés, puisque celles-ci ont des difficultés à recouvrir un certain nombre de loyers. Les locataires, en effet, payent préférentiellement d'abord leurs factures énergétiques pour ne pas se retrouver sans chauffage, d'où un effet boule de

*Het gaat erom voorbereid te zijn op de bevolkingsgroei door kwaliteitsvolle woningen te produceren die beantwoorden aan de Kyotonormen en aan de financiële noden van de huurders, die nu onnodig gepeperde facturen moeten betalen. Net dit publiek moet voordeel kunnen halen uit de nieuwste technieken. Tegelijk houdt dit de koopkracht van de gezinnen op peil.*

*De recente vraag van de Brusselse Haard aan het gewest om een deel van de energierekening van de huurders op zich te nemen, is op grote schaal onhaalbaar en wijst nogmaals op de noodzaak om preventief in energiebesparing te investeren. Dat dient indirect ook het belang van de huisvestingmaatschappijen, die sommige huurbijdragen moeilijk kunnen innen. De huurders betalen immers liever eerst hun energierekeningen om niet zonder verwarming te vallen.*

*De bouw van 5.000 wooneenheden wordt helemaal niet in vraag gesteld. Het regeerakkoord is duidelijk. Het is evident dat de milieudoelstelling de bouw van sociale woningen niet in de weg mag staan, als men van Brussel een modelstad van duurzame ontwikkeling wil maken. Het gaat eerder om een kwaliteitsgids dan om een label. Het huurderssyndicaat had er al een van zijn sociale prioriteiten voor nieuwe woningen van gemaakt.*

*Dat vereist natuurlijk een budgettaire inspanning, maar het huisvestingsbeleid is een van de topprioriteiten van deze regering. Ondanks de moeilijke budgettaire situatie blijven we in huisvesting investeren.*

*De raad van bestuur van de BGHM heeft de passiefstandaard voor nieuwbouwwoningen aanvaard, rekening houdend met drie punten: het initiële budget van het gewestelijke huisvestingsplan, de meerkosten van de bouw van een passiefwoning en de impact voor de huurder.*

*Vanuit het principe van beter bestuur is de beslissing op haar duurzame ontwikkelingsaspect geëvalueerd en zowel economisch, ecologisch als sociaal afgetoetst. De administratie van de BGHM heeft parallel met de haalbaarheidsstudie over de invoering van de passiefstandaard, een kostenanalyse laten uitvoeren van de reeds gerealiseerde bouwprojecten uit het Huisvestingsplan. Daaruit blijkt dat de initieel*



neige préjudiciable, entre autres, à l'équilibre des sociétés.

Les 5.000 logements ne sont aucunement remis en cause. L'accord de gouvernement est clair à ce sujet. Il va de soi que l'objectif environnemental proposé ici ne chasse pas celui de la construction de logements mais en constitue le complément si l'on veut faire de Bruxelles une ville exemplaire, une capitale du développement durable. Ce n'est évidemment pas un label dont nous voulons nous parer, mais bien plutôt un guide de qualité que nous devons à nos habitants. Le Syndicat des locataires avait d'ailleurs fait de ce point une des ses priorités sociales pour les nouveaux logements.

Ceci demande évidemment un effort budgétaire important, mais la politique du Logement est également une des priorités absolues de ce gouvernement. Démonstration en a encore été faite lors de l'établissement du budget 2010 : malgré la situation budgétaire difficile, nous continuons à investir largement dans cette politique.

J'aborderai les motivations qui ont conduit le conseil d'administration de la SLRB à adopter le standard passif pour les nouvelles constructions en trois temps :

- au regard du budget initial alloué au Plan régional du logement ;
- au regard du surcoût supposé d'une construction passive par rapport à une construction ordinaire ;
- au regard de l'impact pour le locataire.

Dans un souci de bonne gouvernance, la décision a en effet été évaluée au regard de ce triple spectre du développement durable : une évaluation économique, environnementale et sociale.

L'administration de la SLRB a réalisé, de manière parallèle à l'étude de la faisabilité d'appliquer le standard passif, une analyse du coût des constructions déjà réalisées dans le Plan logement, au regard du budget mis à la disposition de ce Plan. Cette analyse a montré que le budget initial de 540 millions d'euros, avant le passage au passif, a toujours été insuffisant pour la construction de 5.000 logements. Je ne peux donc pas me laisser enfermer dans ce montant : passif ou non, il ne

*begrote 540 miljoen euro onvoldoende is om 5.000 woningen te bouwen, zelfs zonder een overschakeling op passiefwoningen. Het gaat om een eerste vrijgemaakt bedrag. Er zal de komende jaren blijvend moeten worden geïnvesteerd in de bouw van sociale woningen.*

*De beslissing die in 2004 werd genomen is duidelijk. "De referentieprij is indicatief en moet onvermijdelijk worden aangepast." Sinds eind 2003 is de ABEX-index voor de bouw van woningen met meer dan 20 procent gestegen.*

*Het Huisvestingsplan kan enkel slagen als we ook een aantal collectieve voorzieningen financieren. Aanvankelijk was daar geen rekening mee gehouden in de begroting noch in het oorspronkelijke Huisvestingsplan. Collectieve voorzieningen drijven de kostprijs echter behoorlijk op.*

*Ik heb de BGHM verzocht om de oorspronkelijke referentieprij aan te passen. Die was immers voorbijgestreefd. De administratie werd voortdurend geconfronteerd met aanzienlijke overschrijdingen. De raad van bestuur van de BGHM heeft de administratie verzocht om de kosten van de gebouwen die reeds zijn gerealiseerd in het kader van het Huisvestingsplan, te analyseren.*

*Uit de analyse bleek niet alleen dat de referentieprij voortdurend werd overschreden, maar ook dat het oorspronkelijke budget van 540 miljoen euro onvoldoende was om 5.000 woningen te bouwen. Bovendien gelden er sinds 2004 nieuwe federale normen (onder meer inzake veiligheid) die in de nieuwe projecten moeten worden opgenomen.*

*De overgang naar de passiefstandaard is maar een van de factoren die de referentieprij doet stijgen. Wij vinden dat er rekening mee moet worden gehouden. De globale doelstelling van het Huisvestingsplan mag echter niet in het gedrang komen.*

*Ook de internationale klimaatdoelstellingen moeten worden gehaald. We moeten vermijden dat we in 2020 zware boetes of emissierechten moeten betalen. De bouwsector is één van de manieren om die doelstellingen te halen. De bevolking heeft er*

s'agit de toute façon pas d'un montant précis ou calculé de manière à pouvoir construire tous ces logements. Le faire et atteindre 15% de logements publics à finalité sociale est une chose, les moyens octroyés pour ce faire en sont une autre. Il s'agit donc d'un premier montant débloqué, et il faudra continuer à investir dans la politique du Logement dans les années à venir.

La décision de 2004 fait d'ailleurs expressément mention de ce fait: "Le prix de référence est donné à titre indicatif et est appelé à évoluer". Depuis la fin 2003, l'indice ABEX des prix de la construction de logements a augmenté de plus de 20%.

Il apparaît aussi qu'une condition de réussite du Plan logement est que nous puissions financer, dans un nombre de cas de figure limité, certains équipements collectifs accompagnant les logements, à savoir les équipements dont le besoin découle directement de la création desdits logements. Cela n'avait pas été intégré au budget de départ, ni dans le Plan logement initial. Il s'agit bien évidemment d'éléments qui font évoluer le coût global de la construction.

À ma demande, le prix de référence de la SLRB a donc été actualisé. Il était totalement dépassé depuis 2004. L'administration était en permanence confrontée à des dépassements dits "autorisés" jusque 130% du prix de référence, ce qui donne évidemment une image tordue de la réalité. Dans la foulée de cette réflexion pour la révision du prix de référence, le conseil d'administration de la SLRB a demandé à l'administration de réaliser une analyse du coût des constructions déjà réalisées dans le Plan logement.

Cette analyse a non seulement mis à jour les dépassements systématiques dont je viens de faire état, mais a également montré que le budget initial de 540 millions d'euros, avant passage au passif donc, a toujours été insuffisant pour la construction des 5.000 logements. S'y ajoute le fait que, depuis 2004, diverses nouvelles normes réglementaires fédérales sont intervenues, qui doivent être obligatoirement prises en compte dans nos projets, notamment les normes relatives à la sécurité et aux vitrages.

Le passage au standard passif est donc une

*niets aan als de overheid emissierechten moet kopen.*

*Uit voorzichtigheid schatte men dat de passiefstandaard maximaal tot 10% meerkosten mocht leiden. Maar hoe meer passiefwoningen er worden gebouwd, hoe goedkoper ze worden. Dat is reeds gebleken in Vlaanderen. Uit recente projecten in Brussel blijkt dat de meerkosten tot 1% kunnen worden beperkt.*

*Passiefwoningen zijn maar een klein beetje duurder. Zaken als isolatie, driedubbele ramen enzovoort kosten natuurlijk geld. Andere kosten, zoals die voor de verwarmingsinstallatie, vallen dan weer lager uit. Naarmate de bouwsector meer ervaring krijgt met passiefbouw, dalen de kosten. De meerkosten worden ook vrij snel terugverdiend, volgens Triodos op minder dan tien jaar tijd.*

*De sociale impact is de voornaamste motivering. Een vermindering van de onkosten is goed voor de gezinnen, maar ook voor de huisvestingsmaatschappijen. Huurders zullen immers eerst de verwarmingsrekening betalen en dan pas de huur.*

*In Europa spenderen de 20% armste gezinnen 37% van hun inkomen aan huisvesting; voor de rijkste 20% is dat 31%. Vooral de lasten wegen zwaar op de armere gezinnen. In sommige sociale woningen liggen de verwarmingskosten hoger dan de huurprijzen!*

*Elke maatregel die de energie-efficiëntie verbetert, is dus een sociale maatregel. In de Brusselse sociaaleconomische context is dat een absolute prioriteit. De prijs van aardgas stijgt gemiddeld met 4,3% per jaar en die van stookolie met 3,2%. In 2008 en 2009 stegen de facturen trouwens nog sterker door de strenge winters en de hoge olieprijs.*

*De energiefactuur van de sociale huurders steeg aanzienlijk. De passiefstandaard kan die factuur met 90% reduceren! Wie in een passiefwoning woont, is dus beter beschermd tegen toekomstige prijsstijgingen en behoudt een grotere koopkracht.*

*Mijnheer Hutchinson, u vraagt hoe het zit met de renovatie.*

évolution parmi d'autres dans l'évolution du prix de référence dans le logement. Nous estimions qu'il fallait l'intégrer. Cela ne remet évidemment pas en cause notre objectif global et, aujourd'hui, il convient surtout d'opérationnaliser au maximum ce plan et de le concrétiser.

Enfin, concernant nos objectifs climatiques, il serait absurde de ne pas les atteindre par des mesures internes et "win-win", là où nous avons la main, et de devoir nous résoudre, en 2020 par exemple, à payer des amendes ou des montants considérables pour l'achat de crédits carbone sur les marchés internationaux des droits de pollution. Aujourd'hui, le secteur du bâtiment constitue un des moyens d'atteindre nos objectifs internationaux, qui auront un impact budgétaire si nous ne les atteignons pas. Autant les atteindre avec un effet "win-win" permettant aux locataires de faire des économies sur leur facture d'énergie, plutôt que de devoir payer des crédits carbone qui ne bénéficieront aucunement à la population.

On a estimé, par prudence, qu'un surcoût maximal de 10% est possible. Cependant, il est vrai que plus on construira dans ce secteur, plus les prix baisseront. En effet, les professionnels du secteur observent que l'importance des travaux de construction menés sous standard passif en Flandre a impliqué une décroissance très significative des surcoûts, parfois jusqu'à les réduire à zéro. En outre, des réalisations plus récentes menées à Bruxelles ont montré que ce surcoût n'atteignait plus que 1% !

Nous ne disons pas que cela ne coûtera rien. Il y aura un surcoût, que nous devons assumer. Il est maîtrisable et il devrait aller vers une réduction. Certains éléments de construction d'une maison passive peuvent impliquer un surcoût par rapport à une construction classique : surisolation, triple vitrage, "blower-door test", etc. En revanche, d'autres frais seront diminués, notamment le coût de l'installation de chauffage, qui est nettement réduit. On sait aussi que le surcoût du passif est en train de diminuer au fur et à mesure de l'apprentissage dans le secteur de la construction, qui réagit très positivement.

S'il y a un surcoût, celui-ci est rapidement amorti. Selon Triodos, qui a étudié cette question dans le cadre des prêts qu'il accorde aux particuliers pour

*We willen vooral die gebouwen renoveren waar het energieverbruik enorm hoog oploopt. Dat is een belangrijk criterium bij de keuze van projecten voor het volgende vierjarenplan.*

des constructions passives, un bâtiment passif construit en Belgique montre un temps de retour sur investissement inférieur à dix ans.

J'en viens à notre motivation principale : l'impact social. Pour moi, le lien entre les questions d'environnement et la question sociale est primordial. De plus, la diminution des charges est également bonne pour l'équilibre financier des sociétés de logement : quand un ménage doit payer 200 euros de loyer et la même chose de chauffage, et il doit choisir en fin de mois et, en général, il se chauffe d'abord. Il est extrêmement important de garder cet élément en tête.

En Europe, 20% de ménages ayant le revenu le plus faible en consacrent 37% au logement tandis que le quintile supérieur (les 20% de ménages ayant le revenu disponible équivalent le plus élevé) en dépense 31%. Sans investissement dans leurs logements, les revenus les moins élevés dépenseront toujours plus pour se loger et se chauffer et la part des charges dans le coût "logement" ne cessera d'augmenter.

En ce qui concerne les logements publics, l'enjeu de l'introduction du standard passif n'a pas seulement valeur environnementale et d'exemple - même si c'est important -, mais il s'agit avant tout, pour le locataire, d'agir sur le coût d'occupation de son logement : le loyer + les charges. Or, dans certains immeubles de logements sociaux, les locataires paient parfois autant de charges de chauffage que de loyer, si pas plus !

Toute mesure améliorant l'efficacité énergétique au bénéfice des locataires est donc une mesure sociale, singulièrement dans le logement du même nom. Le contexte socio-économique bruxellois fait naturellement de cet objectif social une priorité absolue et nous l'avons concrétisée. La maîtrise du budget du logement (loyer + charges) est un élément primordial pour l'habitat social. Par conséquent, dans le contexte d'évolution actuel du prix des énergies, pour tous les ménages, les charges en énergie représentent une menace pour le budget. La poursuite de cet objectif est donc une manière de contrecarrer cette situation.

En moyenne, le prix du gaz augmente de 4,3% par an, tandis que celui du mazout augmente de 3,2%. Par ailleurs, l'augmentation des factures a été

nettement plus marquée en 2008 et 2009, du fait des hivers rigoureux et du niveau élevé des prix pétroliers qui ont considérablement dépassé les moyennes.

En particulier, la facture des locataires sociaux a été lourdement affectée par la forte hausse des tarifs sociaux fédéraux pour l'énergie à cette période. Le passage au passif limite donc drastiquement les charges énergétiques - de 90% ! - et soulagera donc d'autant le portefeuille des locataires.

L'occupant d'un logement passif prend ainsi moins de risques vis-à-vis de l'augmentation future des prix de l'énergie et son logement passif lui garantit de garder un pouvoir d'achat raisonnable si les prix de l'énergie venaient à augmenter rapidement dans les années futures.

Il ne s'agit donc pas d'un choix qui a été opéré à la légère. Il répond à une triple préoccupation.

Vous me demandiez également, M. Hutchinson, ce qu'il en est de la rénovation.

Par rapport à la rénovation, l'objectif principal est de travailler sur les immeubles dont l'enveloppe globale du bâtiment est telle qu'ils sont devenus de véritables "trous" à facture énergétique élevée, tout à fait inacceptables pour les locataires et les sociétés qui les gèrent.

Il s'agit d'un critère important, que nous prenons forcément en considération dans le choix des projets qui seront intégrés dans le cadre du prochain plan quadriennal.

**M. le président.**- La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.**- En tant que père et grand-père, je suis très attaché aux questions de développement durable et tout ce qui va dans ce sens-là me paraît important. Lorsque j'étais secrétaire d'État au Logement, j'ai inauguré avec beaucoup de fierté, à Laeken, l'un des premiers bâtiments du logement social qui utilisait la cogénération et allait permettre aux locataires de réaliser des économies substantielles.

Je suis très attaché à la question, tout à fait

**De voorzitter.**- De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson** *(in het Frans).*- *Als staatssecretaris voor Huisvesting was ik heel trots een van de eerste sociale woningen met warmtekrachtkoppeling te mogen inhuldigen.*

*Naast dergelijke investeringen in energiezuinige woningen moeten we echter voldoende middelen overhouden om het huisvestingsbeleid te financieren. Gezien de moeilijke budgettaire situatie moeten we bijkomende structurele middelen zoeken .*

centrale, de nous assurer que les politiques que nous menons en la matière nous permettent de poursuivre en parallèle des politiques de logement et de développement du logement. Nous sommes, toutefois, confrontés à un carcan budgétaire qui nous oblige à chercher des moyens supplémentaires au niveau des fonds structurels afin de pouvoir mener ces politiques.

Il serait intéressant de demander à la SLRB de réévaluer le budget de la construction et de la mise en œuvre du Plan logement à la lumière des récentes décisions que vous avez évoquées.

Les personnes qui circulent en voiture polluante sont celles qui n'ont pas les moyens de s'acheter un véhicule écologique. De même, au marché bio du samedi matin à la place Van Meenen, on paie 8,50 euros pour une botte d'ail bio, ce que tout le monde n'a pas les moyens de s'offrir ! C'est là que réside la préoccupation : les gens qui disposent de peu de moyens n'ont pas accès aux options écologiques. Je me réjouis dès lors de la comparaison que vous avez faite entre la proportion du coût des dépenses pour ceux qui disposent de moyens supérieurs et ceux qui ont des petits moyens. Notre priorité en tant que pouvoirs publics doit être de rendre tout cela accessible à ceux qui ont le moins de moyens et ne pourraient, sans doute, pas avoir accès à un logement durable.

**M. le président.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Dans le cadre de la présidence espagnole puis belge, la politique du logement, qui n'est pas fédérale, fait en sorte que l'on puisse continuer à intégrer les objectifs environnementaux que s'est donnés l'Union européenne. En 2020, on vise -20% de consommation d'énergies fossiles et +20% d'énergies renouvelables. Il faut donc faire en sorte que les différentes politiques des villes qui visent à réduire les consommations d'énergies dans leurs politiques du logement puissent être admissibles dans les fonds structurels et que l'on puisse continuer à bénéficier de fonds qui nous permettent d'atteindre dans les années à venir cet objectif de l'Union européenne.

Nous travaillons de concert avec des alliés que sont l'Espagne, l'Italie et la France. Un conseil

*Na de recente beslissingen waarover u sprak, moet de BGHM het budget voor de bouw en de uitvoering van het Huisvestingsplan opnieuw evalueren.*

*Mensen met weinig financiële middelen hebben vaak geen toegang tot ecologisch verantwoorde opties, zoals propere wagens of bioproducten. U maakt terecht de vergelijking tussen het uitgavenpatroon van de arme en de rijke delen van de bevolking. De overheid moet ervoor zorgen dat ecologische keuzes zoals een duurzame woning voor iedereen toegankelijk zijn.*

**De voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Tegen 2020 wil de Europese Unie het verbruik van fossiele brandstoffen met 20% doen dalen en het verbruik van hernieuwbare energie met 20% doen toenemen. De steden die maatregelen willen nemen om het energieverbruik terug te dringen, moeten dan ook een beroep kunnen doen op structurele fondsen.*

*We werken samen met EU-lidstaten zoals Spanje, Italië en Frankrijk. In juni ga ik naar een informele vergadering. Ik wil dat het huisvestingsbeleid van de lidstaten en regio's kan worden ondersteund in het kader van de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling.*

*Passiefwoningen mogen niet enkel voorbehouden zijn voor een welgesteld publiek. Het zijn immers*

informel va se tenir en juin et j'y participerai. Mon enjeu est de faire en sorte que l'on utilise cet objectif du développement durable à atteindre pour soutenir les politiques du logement que nous devons mener dans nos différents pays et, surtout, dans des Régions comme Bruxelles.

Le fait d'avoir décidé de recourir au logement passif, c'est justement pour faire en sorte que cette technique ne soit réservée uniquement à un public de privilégiés. Au contraire : ceux qui vont d'abord en bénéficiaire seront ceux qui se trouvent dans une situation sociale et économique fragile. C'est l'objectif que nous avons poursuivi via cette mesure et c'est pour nous une véritable fierté de travailler d'abord avec ce public. D'autres moyens - notamment des primes à la rénovation - peuvent bénéficier à d'autres ménages, mais dans le cas présent, nous prenons l'initiative de décider que tous les logements à créer dans le cadre de cette politique sociale respecteront les standards les plus hauts en matière de consommation d'énergie. C'est-à-dire qu'ils permettront de réduire fortement les factures des ménages qui y vivent.

**M. le président.**- La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.**- Pour ce qui est des fonds structurels, je rappelle qu'en 2004, je siégeais au Parlement européen. Nous y avons réformé le règlement sur les fonds structurels en y introduisant, via des amendements, précisément la possibilité de financer par ce biais ce qui était strictement impossible à financer auparavant, à savoir les politiques de rénovation du logement social à des fins énergétiques.

Il a fallu attendre 2009 pour que ce règlement s'étende à l'ensemble des pays européens (pendant cinq ans, il a été réservé aux nouveaux pays de l'Union). Maintenant, c'est le cas. Il s'agira donc non seulement que la Belgique négocie sa part dans le prochain train des fonds structurels, ce qui ne va pas être simple, mais que, de surcroît, au sein de l'enveloppe belge et après la négociation intrarégionale - pour autant bien sûr qu'il y ait encore trois Régions à ce moment - on se mette bien d'accord ici pour consacrer des moyens via ces fonds structurels, ce qui n'était pas possible auparavant. J'ai d'ailleurs dit ici même à Mme Evelyne Huytebroeck que s'il devait y avoir des

*vooral mensen met een laag inkomen die er belang bij hebben dat hun energiefactuur daalt. Andere maatregelen, zoals renovatiepremies, kunnen ook aan andere gezinnen worden verstrekt. Ik heb beslist dat alle nieuwe sociale woningen aan de strengste energienormen moeten beantwoorden.*

**De voorzitter.**- De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).**- *In 2004 zat ik in het Europees Parlement. Het reglement voor de structurele fondsen werd toen hervormd, waardoor het mogelijk werd ze te gebruiken voor de milieuvriendelijke renovatie van sociale woningen.*

*Pas in 2009 werd dit reglement van kracht voor alle lidstaten. België zal moeten onderhandelen om een deel van de structurele fondsen in de wacht te slepen. Dat geld moet daarna nog eens worden verdeeld onder de drie gewesten. Ik heb tegen minister Huytebroeck gezegd dat, als er van de structurele fondsen nog geld overblijft, het onmiddellijk voor het huisvestingsbeleid moet worden aangewend. Dat moet perfect mogelijk zijn, aangezien enkele grote projecten niet zijn gerealiseerd.*

soldes dans les fonds structurels actuellement en cours, il faudrait tout de suite les recycler dans les politiques du logement. Cela me paraît tout à fait possible, à condition bien sûr qu'il y ait des soldes. Il y en aura sans doute puisque de gros projets prévus au départ ne seront pas réalisés.

- *L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle les questions orales.

### QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "la gestion du contentieux au sein des SISP".**

**M. le président.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.**- J'avais tenté d'interroger le secrétaire d'État en question d'actualité à ce propos, à savoir l'expulsion d'une famille, mais le Bureau a refusé sous prétexte qu'aucun article de presse y relatif n'avait été publié.

*(Colloques)*

Le locataire d'une société coopérative, connue par ailleurs pour ses politiques sociales volontaristes, est venu me trouver. Il était en passe de se faire expulser de la maison quatre chambres qu'il occupe pour un loyer dérisoire, inférieur à 250 euros, loyer que manifestement il n'honore pas avec toute la régularité que nous sommes en droit d'attendre.

- *Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "het beheer van de geschillen bij de OVM's".**

**De voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).**- *Het Bureau weigerde een dringende vraag over een concreet geval, omdat er geen persartikel over verschenen was.*

*(Samenspraak)*

*De huurder van een coöperatieve vennootschap vertelde mij dat hij uit zijn woning zou worden gezet, omdat hij de huur van minder dan 250 euro niet regelmatig betaalde.*

*De procedure liep op haar einde en begin mei zou de uitzetting plaatsvinden. Het gezin was minder dan 600 euro verschuldigd. De huurder betaalde uiteindelijk zijn schulden, maar toch wil de OVM in kwestie de uitzetting doorzetten, omdat het al de*



Locataire depuis dix ans de la société concernée, cette famille se trouvait en toute fin de procédure et aurait été expulsée au début du mois de mai. La dette de celle-ci se montait à moins de 600 euros et, sentant le vent du boulet de canon arriver, la famille aurait réglé sa dette à la SISP. La SISP refuse pourtant de renoncer à son funeste projet d'expulsion, arguant que c'est la troisième fois en dix ans que la famille régularise sa situation in extremis.

Mon propos n'est certes pas ici de stigmatiser l'attitude de la coopérative de locataires. Je comprends qu'il ne soit pas agréable pour la SISP de mettre en oeuvre des procédures, de tenter de nombreuses conciliations en vain et de voir débouler le locataire à la dernière minute avec les loyers indus.

Le travail des sociétés immobilières est un travail éprouvant. En matière de contentieux, il nous renvoie à nos propres valeurs, comme par exemple le jugement et l'opportunité d'autres dépenses effectuées par le ménage en lieu et place du loyer. Mais ces valeurs, cette irritation doivent-elles être l'amorce d'un processus qui conduit à priver une famille de son logement ?

J'ai eu l'occasion de vous sensibiliser verbalement à cette situation et j'espère qu'à votre niveau ou à celui de la SLRB, des instructions ont été données pour que ce processus ne débouche pas sur une issue catastrophique.

Élargissons un peu le débat. Comment la tutelle intervient-elle dans le cadre des expulsions décidées par les SISP ? Son autorisation ou son avis sont-ils sollicités ?

Lorsque la famille propose de rembourser la dette et souhaite pouvoir rester dans les lieux, la SLRB est-elle avertie et comment intervient-elle ?

L'accompagnement social dans les SISP est largement soutenu par la Région via le SASLS (Service d'accompagnement social aux locataires sociaux), qui dispose d'un service de médiation de dettes. Comment est-il associé au processus ?

Le travail de gestion du contentieux est un travail éprouvant et nous voyons ici les conséquences sociales que peut avoir l'expression d'un ras-le-bol

*derde maal zou zijn dat de huurder pas in extremis de achterstallige huur betaalt.*

*Ik begrijp dat het voor een OVM niet gemakkelijk is om procedures op te starten, vergeefse bemiddelingspogingen te ondernemen en de huurder dan op het laatste moment met het geld over de brug te zien komen. Volstaat dit echter om een gezin uit een woning te zetten? Ik hoop dat er instructies zijn gegeven om de uitzetting tegen te houden.*

*Welke rol speelt de toezijende overheid bij uitzettingen door OVM's? Vragen die een advies of een toelating?*

*Wordt de BGHM ingelicht als het gezin voorstelt de schulden terug te betalen, omdat het in de woning wenst te blijven wonen? Op welke manier treedt de BGHM op?*

*Het gewest steunt de sociale begeleiding in de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) via de DMBSH (Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders) die over een schuldbemiddelingsdienst beschikt. Hoe wordt deze dienst bij de procedure betrokken?*

*Geschillen beheren is niet gemakkelijk en wanneer men er genoeg van heeft kan dat ernstige gevolgen hebben voor de sociale huurders. Welke opleiding hebben deze mensen genoten? Welke begeleiding wordt hen aangeboden om het hoofd koel te houden en de nodige empathie niet te verliezen?*

pour les locataires sociaux. Quelle est la formation générale des personnes qui effectuent ces tâches ? Que met-on en place pour leur permettre de conserver toute l'empathie et le recul nécessaires à leur tâche ?

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je n'interviens jamais personnellement dans les relations entre les sociétés et leurs locataires. Il me serait en outre très difficile de maîtriser tous les éléments en possession des différents interlocuteurs pour parvenir à un meilleur jugement. Je m'en tiens donc à respecter le rôle de chacun.

Cependant, un cas particulier permet parfois de se faire une idée plus précise des règles à modifier. Il me revient alors d'intervenir sur la modification structurelle des relations entre des locataires et leur société de logement social, ou sur le rôle de la tutelle.

Vue de l'extérieur, chaque expulsion d'un logement social apparaît incompréhensible, a fortiori lorsque les montants en jeu sont relativement faibles. Une des premières réflexions serait d'envisager de fixer un montant d'arriérés locatifs au-dessous duquel un locataire ne peut être expulsé.

Toutefois, tant la SLRB que les sociétés de logement social ont réagi en disant que l'établissement d'un tel montant pourrait devenir la règle et poser le problème plus large de l'équilibre des sociétés, les locataires sachant jusqu'où ils peuvent se permettre de ne pas régler leurs loyers.

La circulaire 230 du 16 novembre 2000 réglemente les expulsions dans le logement social. La problématique y est traitée en amont, chaque SISP doit adopter une procédure de récupération de créances et établir un canevas d'intervention pour les lettres de rappel, les médiations, les plans d'apurement, la saisine du juge de paix, etc.

En cas de décision d'expulser un locataire, l'autorisation de la tutelle est sollicitée sur la base d'un rapport motivé de la SISP. La SISP doit exposer tous les efforts consentis pour trouver une solution amiable et négociée avec le locataire, soit

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik meng mij nooit persoonlijk in de relaties tussen de OVM's en de huurders. Het is moeilijk om een juist beeld van de zaak te krijgen en ik respecteer eenieders rol.*

*Toch kan een concreet geval nuttig zijn voor de aanpassing van de regelgeving inzake de rol van de voogdij of de relatie tussen de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen.*

*Van buitenaf gezien lijkt elke uitzetting onbegrijpelijk, zeker als de verschuldigde bedragen laag liggen. Er zou een minimumbedrag kunnen worden vastgelegd. De OVM's en de BGHM hebben echter al te kennen gegeven dat ze dat geen goed idee vinden, omdat ze vrezen dat dit bedrag de regel zou worden.*

*De omzendbrief 230 van 16 november 2000 regelt de uitzetting uit sociale woningen. Elke OVM moet in een procedure van schuldvordering, rappels, schuldbemiddeling, aanzuiveringsschema's en zo meer voorzien.*

*Bij uitzetting wordt de toelating van de voogdij gevraagd op basis van een gemotiveerd rapport van de OVM. Daaruit moet blijken dat de OVM via zijn eigen diensten of via een OCMW, een bemiddelingscentrum of een vzw, samen met de huurder naar een oplossing heeft gezocht. Als die procedure niet werd gerespecteerd, kan de uitzetting niet plaatsvinden.*

*Als het gezin de schuld terugbetaalt na een rechterlijke uitspraak, betekent dat dat die uitspraak is uitgevoerd. Bij een uitzetting moet de huurder zijn huurschulden betalen en de eventuele kosten voor een deurwaarder, boetes en juridische kosten.*

*Als de DMBSH in de OVM aanwezig is, wordt hij betrokken bij de recuperatie van de schulden.*

par le biais de ses propres services, soit en recourant à un organisme tiers (CPAS, centre de médiation de dettes, asbl ou autre). Si cette procédure n'est pas respectée, l'expulsion ne peut pas avoir lieu.

Lorsque la famille propose de rembourser la dette après un jugement, il s'agit alors de l'exécution de la décision du juge. En effet, en cas d'expulsion, le locataire est sommé de rembourser sa dette locative et, le cas échéant, les frais afférents à un éventuel huissier, ainsi que les frais de justice et les amendes.

S'agissant de votre seconde question, le SASLS, lorsqu'il est présent dans la SISP, est généralement associé à la procédure de récupération de créances. Si ce n'est pas lui, c'est le CPAS, une asbl ou le service social de la SISP qui s'en chargent.

En ce qui concerne les services de médiation de dettes, qu'ils dépendent du SASLS, du CPAS, ou autre, il faut préciser qu'ils sont offerts uniquement sur une base volontaire au locataire. On ne peut effectivement pas obliger un locataire à s'astreindre à un plan d'apurement de dettes contre sa volonté.

Sur la base des informations transmises par la SLRB, les services du SASLS sont bien renseignés dans les SISP. On retrouve des affiches à leur sujet dans la plupart des SISP.

Votre troisième question, concernant la formation des travailleurs sociaux dans le secteur, est centrale. Les travailleurs du SASLS ne sont pas tous assistants sociaux. Toutefois, ils bénéficient d'un module complet de formations obligatoires, qui comporte :

- une formation, lors de leur engagement, sur le contexte institutionnel bruxellois, le secteur du logement social et le travail social dans les SISP ainsi que la collaboration avec elles ;
- une formation continuée sur la méthodologie du travail social individuel, au cours de laquelle des thématiques rencontrées par les travailleurs sociaux sont approfondies.

La supervision est indispensable pour le travailleur social. Les objectifs sont de garantir une prise de

*Anders doet het OCMW, een vereniging of de sociale dienst van de OVM dat.*

*De schuldbemiddelingsdiensten treden alleen op vrijwillige basis op. Een huurder kan niet verplicht worden om een afbetalingsplan te volgen.*

*In de meeste OVM's worden de diensten van de DMBSH voldoende gepromoot.*

*De werknemers van de DMBSH zijn niet allemaal sociale assistenten. Ze zijn wel verplicht om een reeks opleidingen te volgen over de Brusselse instellingen, de sociale huisvestingssector en het sociaal werk binnen de OVM's. Daarnaast krijgen ze permanente vorming over individuele sociale werkmethodes.*

*De sociale werkers moeten gesuperviseerd worden, opdat ze individuele gevallen met voldoende afstand behandelen. Dat kan ook voor sociale assistenten, maar dan wel op kosten van de OVM's. Die laatsten hebben meestal een diploma van sociaal assistent. De aanvullende opleidingen zijn in hun geval vrijwillig.*

*De BGHM geeft de OVM's jaarlijks een budget voor de opleiding van hun personeel. Bovendien organiseert ze een maandelijkse bijeenkomst voor de sociale assistenten.*

recul par rapport au travail et de forger une image professionnelle au départ d'un travail sur le terrain. La supervision est également ouverte aux assistants sociaux sur fonds propres des SISP.

En ce qui concerne ces derniers, il s'agit pour la majorité d'assistants sociaux de formation. Les formations complémentaires auxquelles ils participent se font sur une base volontaire de la SISP et/ou du travailleur.

Chaque année, la SLRB met un budget à disposition des SISP pour la formation de leur personnel. De plus, la SLRB organise une réunion mensuelle réunissant les assistants sociaux des SISP sur les problématiques qu'ils choisissent.

**M. le président.-** La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.-** Je retiens de votre réponse votre volonté de revoir la notion de plafond. En effet, si une famille de quatre enfants est expulsée à cause d'une dette s'élevant à moins de 600 euros, on sait pertinemment qu'elle ne retrouvera jamais de logement pour un tel loyer dans le secteur privé. Dès lors, nous prônons plutôt la piste qui prévoit un relogement en cas d'expulsion.

Lorsque je gérais une société de logement, je m'arrangeais régulièrement avec une autre SISP pour que les familles puissent être relogées ailleurs et repartir du bon pied. Il faudrait aller encore plus loin que ce que la circulaire envisageait.

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE MME CAROLINE PERSOONS**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU  
LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE  
L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE  
URGENTE,**

**concernant "le soutien aux projets 'Coupole  
bruxelloise de l'autisme', 'HOPPA' et autres  
projets de logement pour personnes  
handicapées de grande dépendance".**

**De voorzitter.-** De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli.-** *Ik noteer dat u het plafond wilt herzien. Als een gezin met vier kinderen uit een woning wordt gezet wegens een schuld van minder dan 600 euro, weet men met zekerheid dat dit gezin nooit een gelijkaardige woning in de privésector zal vinden. Bij uitzetting zijn wij eerder voorstander van herhuisvesting.*

*Toen ik nog een huisvestingsmaatschappij beheerde, kwam ik vaak tot een akkoord met een andere OVM, zodat het uitgezette gezin elders kon worden ondergebracht en met een nieuwe lei van start kon gaan. Men zou verder moeten gaan dan wat in de rondzendbrief staat.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE PERSOONS**

**AAN DE HEER CHRISTOS  
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS  
VAN HET BRUSSELS HOOFD-  
STEDELIJK GEWEST, BELAST MET  
HUISVESTING EN BRAND-  
BESTRIJDING EN DRINGENDE  
MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de steun aan de projecten  
'Coupole bruxelloise de l'autisme',  
'HOPPA' en andere huisvestingsprojecten  
voor zwaar afhankelijke gehandicapten".**

**QUESTION ORALE JOINTE DE M. JOËL RIGUELLE,**

**concernant "la participation du Plan logement dans le financement alternatif de places d'hébergement pour personnes lourdement handicapées en Région bruxelloise".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Persoons.

**Mme Caroline Persoons.-** Le manque de places d'accueil pour les personnes handicapées de grande dépendance est criant en Région bruxelloise. Afin de faire face à ce déficit - que l'on estime à peu près à 200 places d'hébergement, uniquement pour les personnes de grande dépendance - il convient de prendre des mesures fortes, en concertation avec les différentes institutions.

Votre collègue de la COCOF tente, avec des résultats assez mitigés, d'augmenter le nombre de ces places. Or, si les personnes handicapées ont besoin d'une aide particulière, il s'agit d'abord de personnes à héberger.

Deux projets lancés par des initiatives personnelles, privées, retiennent particulièrement mon attention dans le cadre de cette question ; il s'agit des projets HOPPA et de la Coupole bruxelloise de l'autisme. Le projet HOPPA prévoit la construction d'un centre de jour et d'un centre d'hébergement de 25 places chacun, pour personnes adultes polyhandicapées. Il doit prendre place sur un terrain situé à Berchem-Sainte-Agathe, pour lequel l'asbl a obtenu un bail emphytéotique de la COCOF en 2007.

D'autre part, le projet de la Coupole bruxelloise de l'autisme réunit les asbl Condorcet et Estreda. Il prévoit la construction d'un centre de jour de quinze places et d'un centre d'hébergement de quinze places également.

Il va de soi que ces différents projets sont extrêmement coûteux et que les moyens actuels de la COCOF, auxquels il convient d'ajouter les fonds privés, ne sont pas suffisants.

Par ailleurs, d'autres entités sont déjà venues en

**TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER JOËL RIGUELLE,**

**betreffende "de participatie van het Huisvestingsplan in de alternatieve financiering van opvangplaatsen voor zwaar gehandicapten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Persoons heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- Er is een schreeuwend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een zware handicap in het Brussels Gewest. Dit tekort van een 200-tal plaatsen vergt sterke gewestelijke maatregelen in samenspraak met andere instellingen.**

*Uw collega van de COCOF tracht met wisselend succes het aantal plaatsen op te krikken. Personen met een handicap hebben in de eerste plaats opvangplaatsen nodig.*

*Twee privé-initiatieven trekken de aandacht, namelijk HOPPA en de Coupole bruxelloise de l'autisme. HOPPA plant in Sint-Agatha-Berchem de bouw van een dagcentrum van 25 plaatsen voor volwassenen met een meervoudige handicap. De vzw heeft in 2007 met de COCOF hierover een erfpachtregeling afgesloten.*

*De Coupole bruxelloise de l'autisme verenigt de vzw's Condorcet en Estreda en plant eveneens de bouw van een dagcentrum van vijftien plaatsen. Beide projecten zijn zeer duur. De middelen van de COCOF, aangevuld met privéfondsen, volstaan niet. Andere bevoegdheidsniveaus zijn al ter hulp gekomen. Zo heeft de federale overheid een gebouw ter beschikking gesteld van de vzw 'Les briques du GAMP' en een belangrijk project zou binnenkort het licht zien in de Middaglijnstraat.*

*Deze twee projecten zorgen voor huisvesting voor zwaar afhankelijke personen. Dit moet ondersteund worden via het gehandicaptenbeleid, maar ook via het huisvestingsbeleid.*

*Overlegt u met de minister die bevoegd is voor Bijstand aan Personen in de COCOF? Met welk resultaat? Hoeveel middelen zult u vrijmaken om de twee projecten te steunen? Wordt er over*

aide à ce secteur dans le cadre de cette problématique. À titre d'exemple, un bâtiment à été mis à la disposition de l'association "Les briques du GAMP" par les autorités fédérales et un projet important devrait prochainement voir le jour rue du Méridien.

Ces deux projets concernent le logement de personnes grandement dépendantes. Nous pensons qu'il est essentiel, dans le cadre de la convention des Nations Unies relative au droit des personnes handicapées, de soutenir la politique de logement de ces personnes, par la politique d'aide aux personnes handicapées, mais également par la politique du logement.

Dans cette optique, et faisant suite à une interpellation de M. Riguelle au sein de cette même commission, je souhaiterais savoir si vous avez eu des contacts avec la ministre en charge de la Politique d'aide aux personnes handicapées à la COCOF ? Dans l'affirmative, quels sont les résultats de ces contacts ? Envisagez-vous de débloquer certains montants pour soutenir ces deux projets ? À quelle hauteur ? D'autres projets font-ils l'objet de discussions ?

**M. le président.-** La parole est à M. Riguelle pour sa question orale jointe.

**M. Joël Riguelle.-** En séance de la commission Logement du mardi 27 avril 2010, où je vous interpellais sur le recadrage du Plan logement et la nécessaire création d'équipements concomitamment avec la création de logements à finalité sociale, j'abordais aussi la problématique du droit au logement pour les personnes handicapées.

Vous m'aviez répondu, en partie, sur le nombre de logements adaptés à prévoir dans les projets futurs ou en cours et j'ai pu vous déclarer le soutien du groupe cdH dans cette démarche.

En revanche, à la question de savoir si vous aviez envisagé une participation des budgets du Plan logement au financement de projets en cours - et plus précisément HOPPA et la Coupole de l'autisme - en collaboration avec votre collègue Mme Huytebroeck, je n'ai reçu aucune réponse.

Comme vous me déclariez que cette question n'apparaissait pas expressément dans mon texte -

*andere projecten onderhandeld?*

**De voorzitter.-** De heer Riguelle heeft het woord voor zijn toegevoegde mondelinge vraag.

**De heer Joël Riguelle (in het Frans).-** *Op 27 april 2010 had ik het in een interpellatie onder meer over het recht op huisvesting voor gehandicapten. U antwoordde dat toekomstige projecten in een aantal aangepaste woningen moeten voorzien.*

*Ik kreeg echter geen antwoord op de vraag of u een deel van het budget voor het Huisvestingsplan zou inzetten voor de lopende projecten, met name van HOPPA en de Coupole de l'autisme. Vandaar deze mondelinge vraag.*

*Hoe staat u tegenover een financiering via het Huisvestingsplan van huisvesting voor zwaar gehandicapten en meer bepaald van HOPPA en de Coupole de l'autisme? De COCOF heeft onvoldoende middelen hiervoor. Wanneer komt er een concrete beslissing?*

*Heeft de Brusselse regering hierover interkabinettenvergaderingen georganiseerd? Heeft dat tot beslissingen geleid?*

et ce malgré l'intervention de mon collègue M. Doyen dans ce sens - je n'ai pu que prendre acte de cette réponse, et c'est la raison pour laquelle j'ai déposé cette question orale afin d'obtenir une réponse claire à la question suivante.

Quelle est votre position par rapport à cette perspective de financement - via le Plan logement - d'hébergement pour handicapés lourds, et plus précisément pour ce qui concerne HOPPA et Coupole de l'Autisme ? Quand peut-on attendre une décision concrète quant à ce financement alternatif qui doit pallier l'impécuniosité actuelle de la COCOF ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il organisé des réunions inter-cabinets pour décider de la participation du budget Logement à la création d'hébergements pour personnes lourdement handicapées ? Une décision a-t-elle été préparée par ces inter-cabinets, ou éventuellement prise entre-temps par le gouvernement ?

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Nous avons eu récemment l'occasion d'aborder dans le cadre de cette commission les mesures mises en place depuis le début de la législature en soutien des personnes à mobilité réduite dans le cadre de la politique de logement, que ce soit dans les opérations du Plan logement ou dans le futur contrat de gestion entre la Région, la SLRB et le Fonds du logement.

Un des axes nouveaux concerne effectivement l'offre de logement adapté et le fait que les projets de logements sociaux et moyens qui seront menés à mon initiative prévoient désormais l'objectif suivant : 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés avec un taux minimum de logements de type Aide à la vie journalière (AVJ).

La prise en compte du handicap nécessite que soient développées des formules innovantes d'habitat, en partenariat avec le monde associatif, les autorités communautaires, les communes et les CPAS, qui soient à même de diversifier au-delà des institutions existantes l'offre d'hébergement des personnes concernées.

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Onlangs debatteerden we over de maatregelen die sinds het begin van deze regeerperiode zijn genomen in het kader van het huisvestingsbeleid voor personen met een beperkte mobiliteit.

*Een van de nieuwe krachtlijnen van het beleid is het aanbod van aangepaste woningen. Als er nieuwe sociale huisvestingsprojecten of woningen voor middeninkomens worden gebouwd, moet voortaan 75% van de woningen toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit, 20% moet aanpasbaar zijn en 5% moet aangepast zijn voor mensen met een handicap.*

*Als we rekening willen houden met de noden van gehandicapten, moeten we vernieuwende woonformules bedenken in samenspraak met verenigingen, gemeenschappen, gemeenten en OCMW's.*

*Ik had onlangs contact met de beleidsverantwoordelijke voor gehandicaptenzorg bij de Franse Gemeenschapscommissie, die werk wil maken van kruisbestuivingen tussen haar*

J'ai récemment eu un contact avec la ministre en charge de la Politique d'aide aux personnes handicapées à la COCOF, qui souhaite initier une réflexion globale quant à l'objectif de développer des synergies entre ses politiques et la politique du logement. Nous avons évoqué à cette occasion les modalités spécifiques à envisager pour permettre à des projets de centres d'hébergement d'être intégrés dans le Plan logement.

L'exploire actuellement différents projets-pilotes concrets dans ce domaine, dont un projet de logements sociaux pour personnes âgées à Schaerbeek et un projet d'habitation intergénérationnelle à Forest.

En fonction des résultats de l'analyse de faisabilité, je compte présenter les deux projets précités avant la fin du semestre au gouvernement. Je suis évidemment ouvert à examiner d'autres projets à l'avenir et je prendrai contact avec les associations responsables du projet HOPPA et de la Coupole bruxelloise pour l'autisme, qui ne m'ont jusqu'ici pas contacté de leur propre initiative.

L'association du Huitième jour m'a fait part de la situation des enfants devenus adultes pour lesquels des nouvelles formes d'habitat doivent être envisagées. Elle suggère le développement d'appartements adaptés pour ces publics, assortis d'appartements traditionnels pour accueillir les proches qui pourraient assister ces autistes adultes. Ces formules pourraient être soutenues dans le cadre des politiques que nous envisageons, en collaboration avec le Fonds du logement, dont la réflexion porte notamment sur leur concrétisation.

Par ailleurs, la COCOF s'est déjà engagée à financer 50% du coût de la construction des immeubles des projets HOPPA et de la Coupole bruxelloise pour l'autisme. De plus, Mme Huytebroeck a mis en révision cette réglementation, dans le but d'augmenter la part prise en charge par la COCOF.

Cela étant dit, l'intégration de ces projets dans le Plan régional de logement devra se faire en ayant établi un cadre clair et précis. Ainsi, pour ne citer que deux contraintes :

- le Plan régional de logement a pour objet, entres autres, d'augmenter l'emprise publique sur le parc

*departement en het huisvestingsbeleid. We hadden het over de mogelijkheid om opvangcentra op te nemen in het Huisvestingsplan.*

*Momenteel onderzoek ik twee proefprojecten, namelijk sociale woningen voor bejaarden in Schaerbeek en een intergenerationeel woonproject in Vorst.*

*Naargelang van de resultaten van de haalbaarheidsstudie wil ik voor het einde van dit semester de twee voornoemde projecten voorleggen aan de regering. Ik ben uiteraard bereid om in de toekomst nog andere plannen te overwegen en zal contact leggen met HOPPA en de vzw Coupole bruxelloise de l'autisme.*

*De vzw Le 8ème Jour, die zich inzet voor mensen met een lichte mentale handicap, wees me erop dat er oplossingen nodig zijn voor kinderen met een mentale handicap die opgroeien en volwassen worden. De vzw pleit voor aangepaste appartementen in combinatie met klassieke appartementen ten behoeve van de familie van de gehandicapten. We kunnen dergelijke formules in het beleid aan bod laten komen, in samenwerking met het Woningfonds.*

*De Franse Gemeenschapscommissie beloofde om de helft van de bouwprojecten van HOPPA en de Coupole bruxelloise voor l'autisme te financieren. Minister Huytebroeck heeft de regelgeving aangepast opdat de Franse Gemeenschapscommissie met meer geld over de brug zou kunnen komen.*

*Om deze projecten te kunnen opnemen in het Huisvestingsplan moeten ze aan een aantal voorwaarden beantwoorden. Het Huisvestingsplan is bedoeld om de greep van de overheid op het huisvestingsaanbod te vergroten. Het kan dus geen renovatieprojecten van bestaande openbare woningen omvatten, ook niet als het gaat om aanpassingen voor zwaar gehandicapten. Bovendien moet het gaan om gebouwen waar men permanent verblijft (dus geen dagcentra).*



de logement. Il est donc exclu d'y inclure des projets de rénovation de logements existants qui appartiennent déjà au domaine public, par exemple, même si ce projet visait à adapter le logement en question à des personnes handicapées de grande dépendance ;

- il va de soi également qu'il doit s'agir d'investissements dans des bâtiments destinés à la résidence permanente et stable, de "logements" aux termes de la réglementation, et que toute intervention dans les autres parties (centre de jours, et autres) est également à exclure.

Voilà le cadre dans lequel nous essayons d'avancer concrètement.

**M. le président.-** La parole est à Mme Persoons.

**Mme Caroline Persoons.-** Votre réponse me déçoit. Vous parlez d'avancée au niveau des logements adaptés, mais ceux-ci existent déjà, par exemple dans la Cité de l'amitié.

Il est tout à fait positif que vous avanciez sur ces formes innovantes de logement. Cela permet de mettre un logement à disposition de personnes qui ont des capacités d'autonomie et d'inclusion dans la société et, par la même occasion, de libérer des places d'hébergement pour des personnes grandement dépendantes.

À côté de ces projets-là, il faut penser de manière transversale à des projets d'hébergement destinés à la grande dépendance, qui recouvrent à la fois l'infrastructure et l'encadrement. La politique du logement doit prendre sa place au niveau de l'infrastructure.

Les personnes grandement dépendantes - profondément autistes ou lourdement handicapées physiques - n'ont pas leur place dans des projets multiples.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je n'ai pas dit que les réponses à ce public particulier devaient être intégrées dans les projets classiques.

**Mme Caroline Persoons.-** La Région et la politique du logement doivent soutenir ces projets

**De voorzitter.-** Mevrouw Persoons heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- U stelt mij teleur. U spreekt over vooruitgang inzake aangepaste woningen, maar die bestaan al.**

*Het is goed dat u werk maakt van vernieuwende woonvormen, waardoor personen met een zekere autonomie een woning kunnen krijgen en er tegelijkertijd plaats vrij komt voor zwaar afhankelijke personen.*

*Naast deze projecten moeten we echter ook nadenken over de huisvesting van zwaar gehandicapten, zowel wat de infrastructuur als wat de begeleiding betreft. Erg afhankelijke personen kunnen immers vaak nergens terecht.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Ik heb niet gezegd dat de huisvesting van zwaar gehandicapten binnen de klassieke projecten moet gebeuren.**

**Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- Deze projecten kunnen pas gerealiseerd worden**

au niveau de l'infrastructure. Ces projets sont bien avancés, mais ne peuvent se concrétiser si de nouveaux moyens publics ne sont pas libérés, en plus de tous les fonds privés récoltés.

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

**M. Joël Riguelle.**- Ces projets "privés" - qui n'ont rien à voir avec le secteur marchand, mais sont du domaine de l'associatif - sont montés pour pallier l'insuffisance de l'initiative publique. Tous ces parents ne demandent qu'une chose : que la Région, l'État, les Communautés, prennent des initiatives pour créer de l'hébergement géré, financé et contrôlé par le public. Si tel était le cas, ils vous remettraient bien volontiers les clés de leurs responsabilités de ce côté-là.

Ils ne mettent sur pied ce type de projet que parce qu'il y a un manque. Telle est l'unique motivation qui soutient l'initiative privée consistant à rassembler des fonds, en dehors des fonds publics, et à tendre la main in fine au public pour qu'il compense l'autre moitié des fonds.

Par ailleurs, vous avez évoqué le fait que l'éventuelle intervention du Plan logement dans une intervention de ce type, même ponctuelle, devait se limiter à la partie hébergement. Cela paraît logique, dans un bon équilibre des responsabilités et des investissements des uns et des autres.

Enfin, je me réjouis de votre initiative de prendre contact vous-même avec ces deux associations. Vous bénéficiez du soutien total et entier du cdH pour aboutir dans ce dossier.

*- Les incidents sont clos.*

**QUESTION ORALE DE M. AHMED EL KTIBI**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

*als de overheid met nieuwe middelen over de brug komt. Het gewestelijke huisvestingsbeleid moet daarvoor zorgen.*

**De voorzitter.**- De heer Riguelle heeft het woord.

**De heer Joël Riguelle** *(in het Frans).*- *Privéprojecten uit de non-profitsector zijn er alleen maar gekomen om het tekort aan openbare initiatieven op te vangen. De ouders zouden maar wat blij zijn als de overheden voor de nodige opvangplaatsen zouden zorgen.*

*Eventuele steun aan privéprojecten via het Huisvestingsplan kan enkel voor huisvesting worden gebruikt. Dat is logisch.*

*Het is goed dat u zelf contact zult opnemen met de twee verenigingen. Het cdH steunt u daarbij volledig.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER AHMED EL KTIBI**

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**concernant "les travaux et rénovations dans les logements sociaux".**

**M. le président.-** La parole est à M. El Ktibi.

**M. Ahmed El Ktibi.-** Le parc des logements sociaux bruxellois est très ancien. La construction de certains immeubles date des années '60. Ils ont donc plus de 50 ans d'existence. Autant dire qu'ils ne répondent plus aux normes actuelles de construction en matière de sécurité et de performance énergétique.

En effet, les matériaux utilisés dans les constructions des années '60 ont été reconnus nocifs pour la santé. Il y a bien sûr l'amiante, ou asbeste, abondamment utilisé en raison de son prix peu onéreux pour ses qualités d'incombustibilité. On le retrouve comme matériau de construction sous diverses formes : plaques ondulées ou ardoises (toitures), conduits de cheminée, gouttières, dalles de carrelage ou de revêtement mural, marbres d'imitation utilisés dans les appuis de fenêtre, marches d'escalier...

Résistant à la chaleur et au feu, l'amiante a aussi des propriétés d'isolation thermique et acoustique. Il a donc été vaporisé sur les murs et les plafonds comme enduit protecteur. Au fil des années, l'amiante se désagrège en fibres très nocives pour la santé. Les personnes qui ont été longuement exposées à l'amiante - les travailleurs bien sûr, mais aussi les habitants des habitations concernées - n'ont cessé d'inhaler ces fibres toxiques qui se sont incrustées dans leurs alvéoles pulmonaires.

L'inhalation régulière de ces fibres d'amiante provoque, à la longue, trois types de maladie : l'asbestose après 10 à 20 ans d'exposition, le cancer des poumons après 20 à 30 ans et le mésothéliome (cancer de la plèvre) après 30 à 40 ans.

La Belgique a adopté, le 3 février 1998, un arrêté royal limitant la mise sur le marché, la fabrication et l'emploi de certaines substances dangereuses comme l'amiante. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce matériau a été totalement interdit d'usage dans la construction dans l'ensemble de l'Union européenne. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, un Fonds

**betreffende "de werken en renovaties in de sociale woningen".**

**De voorzitter.-** De heer El Ktibi heeft het woord.

**De heer Ahmed El Ktibi.-** *De Brusselse sociale woningen zijn zeer oud. Sommige woonblokken dateren van de jaren zestig en beantwoorden niet langer aan de huidige bouwvoorschriften inzake veiligheid en energie-efficiëntie. Sommige materialen zijn schadelijk voor de gezondheid gebleken. Asbest is veel gebruikt om zijn lage kostprijs, onontvlambaarheid en isolerende eigenschappen. Er zijn asbesten golfplaten, schouwpijpen, goten, tegels, namaakmarmer, trap treden, enzovoort.*

*Na verloop van tijd vergaat het asbest en verandert het in schadelijke vezels. Mensen die langdurig aan asbest zijn blootgesteld - arbeiders, maar ook bewoners van huizen waarin asbest is verwerkt -, hebben asbestvezels ingeademd, wat tot drie soorten ziektes leidt: asbestose na 10 à 20 jaar, longkanker na 20 à 30 jaar en borstvlieskanker na 30 à 40 jaar blootstelling.*

*België heeft op 3 februari 1998 een koninklijk besluit goedgekeurd dat de productie en de verkoop van onder meer asbest beperkte. Sinds 1 januari 2005 is het gebruik in de bouw over de hele Europese Unie verboden en sinds 1 januari 2007 is binnen het Fonds voor de Beroepsziekten een Asbestfonds opgericht.*

*Ondanks het verbod zit er nog altijd asbest in oude gebouwen, meestal in de vorm van vezels. Gespecialiseerde bedrijven zouden dus moeten overgaan tot het verwijderen van asbest.*

*Oude verflagen uit de periode na de Tweede Wereldoorlog bevatten tot 50% lood en vormen dus eveneens een risico voor de gezondheid. Oude loden waterbuizen tasten dan weer het drinkwater aan.*

*Werd er een analyse uitgevoerd van deze bouwmaterialen? Is er asbest teruggevonden in de sociale woningen? Zijn er oude verflagen of loden aanvoerbuizen aangetroffen? Hoe werden de bewoners geïnformeerd? Hoe heeft men de oude verflagen verwijderd en de loden buizen*

"amiante" a, par ailleurs, été créé au sein du Fonds des maladies professionnelles.

Malgré cette interdiction, certains bâtiments anciens contiennent toujours de l'amiante dans leur ossature d'origine, le plus souvent en forme de fibres et sont potentiellement nocifs pour la santé. Il convient dès lors de procéder à leur désamiantage complet par des entreprises agréées.

Je profite également de mon intervention pour souligner la nocivité des anciennes peintures, riches en plomb, avec lesquelles étaient couverts les murs des habitations après la seconde Guerre mondiale. Les peintures mal entretenues finissent par s'écailler. Or, ces écailles peuvent ainsi contenir 50% de plomb dont l'inhalation ou l'exposition sont dangereuses pour la santé. De plus, les canalisations d'eau en plomb dans les anciennes constructions peuvent contaminer l'eau potable distribuée.

Une analyse des matériaux de construction a-t-elle été réalisée ? Dans l'affirmative, a-t-elle permis de déceler l'existence d'amiante dans les constructions des logements ? De même, existe-t-il des anciennes peintures ou des canalisations en plomb ? Le cas échéant, comment les habitants ont-ils été informés ? Comment a-t-on procédé à l'enlèvement de ces peintures et au remplacement des canalisations ?

Compte tenu de la vétusté de certains bâtiments de logements sociaux bruxellois, et de l'évolution des normes de sécurité, l'ensemble des ascenseurs installés dans les logements sociaux ont-ils été aménagés et mis aux normes actuelles de sécurité ?

**M. le président.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- En ce qui concerne l'amiante, on peut lire à son sujet dans le fascicule réalisé par le SPF Santé publique, Sécurité de la Chaîne alimentaire et Environnement : "Il n'y a aucun danger à regarder l'amiante, ni même à la toucher. Si le matériau est en bon état, les fibres demeurent fermement en place. Le danger réside dans la manipulation du matériau, en cas de transformations par exemple, ou quand il s'abîme. Les fibres risquent alors de se libérer et d'être inhalées et c'est là que réside le

*vervangen?*

*Werden de liften van oude sociale woonblokken aangepast aan de veiligheidsnormen?*

**De voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *In de folder van de FOD Volksgezondheid over asbest staat dat het niet gevaarlijk is om het materiaal te zien of aan te raken. Het wordt pas gevaarlijk als er asbestvezels vrijkomen en worden ingeademd.*

*Het koninklijk besluit van 16 maart 2006 bepaalt onder meer dat de aanwezigheid van asbest moet worden gecontroleerd als er werken worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen van*

danger".

Vous avez raison de souligner les risques pour la santé de tous les professionnels qui ont été en contact avec l'amiante ou qui ont dû la manipuler pendant de longues années, ce qui a conduit à son interdiction.

La législation en matière d'amiante, portée par l'arrêté royal du 16 mars 2006, prévoit un "inventaire amiante visuel" dans plusieurs situations : lorsqu'une entreprise réalise des travaux dans un bâtiment ; pour les parties communes (halls, ascenseurs, etc.) ; pour les lieux de travail. Il n'y a pas d'obligation légale formelle, à ce jour, pour les sociétés de logements sociaux de réaliser un diagnostic de l'amiante pour leurs logements.

Sur la base des informations qui m'ont été transmises par la SLRB, les sociétés de logements sociaux réalisent une analyse des matériaux de construction lorsqu'elles effectuent des travaux de rénovation et que ce type de matériau est présent dans l'immeuble. Au moment des travaux, elles font alors appel aux entreprises spécialisées en la matière.

Compte tenu du danger, il serait opportun que la SLRB organise une journée d'information sur l'amiante et les dangers qu'elle représente, les obligations légales en la matière et les mesures de prévention pouvant être prises. Je lui adresserai une demande en ce sens.

S'agissant de votre question sur les anciennes peintures et les canalisations en plomb, je peux vous dire que leur nombre est relativement marginal. En effet, les peintures au plomb ont été posées avant les années '60. Elles auraient donc à l'heure actuelle plus de 50 ans. Les logements où ce type de peinture est présent sont donc très rares. En outre, ce type de peinture n'est dangereux qu'en cas d'ingestion.

Les canalisations en plomb, quant à elles, datent au plus tard de 1965. Elles auraient donc aujourd'hui plus de 45 ans. Il est également peu probable que beaucoup de logements soient encore dotés de canalisations en plomb, car, lorsqu'il y a une fuite dans une tuyauterie en plomb, le plombier ne peut pas la réparer et est obligé de la remplacer dans sa

*een gebouw of in werkplaatsen. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn niet verplicht om na te gaan of hun woningen asbest bevatten.*

*Volgens de informatie van de BGHM gaan sociale huisvestingsmaatschappijen na welke bouwmaterialen er zijn gebruikt als ze renovatiewerken laten uitvoeren. Ze doen daarvoor een beroep op gespecialiseerde bedrijven.*

*Gelet op de gevaren van asbest zou het goed zijn dat de BGHM informatie zou verstrekken over het probleem en over de wettelijke verplichtingen en preventiemaatregelen.*

*U stelde ook een vraag over loodverf en loden leidingen. Die zijn vrij zeldzaam. Loodverf wordt al vijftig jaar niet meer gebruikt. Er zijn niet veel woningen waar nog loodverf aanwezig is. Overigens is loodverf enkel gevaarlijk als het product wordt ingeslikt.*

*Loden leidingen werden nog tot 1965 gebruikt. Het is onwaarschijnlijk dat er nog veel van zulke leidingen in woningen zitten. In het geval van een lek kan een loodgieter de loden leiding immers niet herstellen en moet hij deze vervangen.*

*De meeste loden leidingen zijn vervangen, maar ze zijn wel nog terug te vinden in het netwerk voor de waterteller.*

*Ongeveer tien jaar geleden werd er nog een informatiecampagne georganiseerd over loodvergiftiging.*

*Uit een onderzoek van 2007 tot 2009 bleek dat ongeveer 597 van de 1.035 liften in sociale woongebouwen niet beantwoorden aan de normen die van kracht worden in 2013. Er werd al bijna negen miljoen euro uitgetrokken om het probleem op te lossen.*

*Dit bedrag houdt geen rekening met de investeringen in grote renovatieprojecten (gebouwen met meer dan vier verdiepingen) waar liften werden vervangen. Het bedrag dat de BGHM opgeeft, is dus een minimumbedrag.*

totalité.

Grâce à ce défaut et aux nombreuses rénovations intervenues dans le logement social depuis lors, la plupart des canalisations en plomb ont disparu. Il reste toutefois la problématique des canalisations en plomb avant le compteur d'eau.

Il y a une dizaine d'années, lorsque ce problème était plus présent, le Foyer bruxellois, la SLRB et Habitat et Rénovation ont mené une campagne de sensibilisation auprès des sociétés de logement social sur le saturnisme.

Concernant les ascenseurs, une enquête a été menée de 2007 à 2009. Quelque 597 ascenseurs sur les 1.035 que comptent les sociétés de logements sociaux ne sont pas conformes aux normes qui entreront en vigueur en 2013. À ce jour, et afin de les mettre en conformité, près de neuf millions d'euros ont été consacrés spécifiquement aux ascenseurs dans les programmes quadriennaux d'investissement initiés par la Région depuis le début des années 2000.

Ce montant n'intègre cependant pas les sommes, également consacrées à cet effet, investies dans les gros projets de réhabilitation des biens de plus de quatre étages et qui comprennent, dans leur programme, le remplacement des ascenseurs devant être mis en conformité. Il s'agit donc d'un montant minimum que la SLRB nous a communiqué, mais qui est plus large, si l'on tient compte des travaux de rénovation des immeubles de plus de quatre étages.

**M. le président.**- La parole est à M. El Ktibi.

**M. Ahmed El Ktibi.**- Vous déclarez qu'un désamiantage est effectué lors des rénovations. S'agit-il d'une opération systématique ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- C'est exact.

**M. Ahmed El Ktibi.**- Une étude a été réalisée il y a dix ans sur les peintures dans les logements sociaux des Marolles à la suite de cas de contamination chez des enfants. Certains avaient inhalé des substances toxiques présentes dans les peintures.

**De voorzitter.**- De heer El Ktibi heeft het woord.

**De heer Ahmed El Ktibi** *(in het Frans)*.- *Wordt het asbest bij renovatie systematisch verwijderd?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Inderdaad.*

**De heer Ahmed El Ktibi** *(in het Frans)*.- *Tien jaar geleden werd een studie uitgevoerd over de verf in de sociale woningen in de Marollen, nadat kinderen giftige stoffen hadden ingeademd die in de verf aanwezig waren.*

*Het probleem bestaat dus nog steeds. Oude*

Je suis convaincu que ce problème est toujours d'actualité. Bien qu'elles ne soient plus vendues dans le commerce, les anciennes peintures peuvent encore être achetées sur des brocantes. Leur faible prix et la crise incitent certains à les utiliser aujourd'hui.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je m'informerai concernant l'utilisation éventuelle de ces anciennes peintures dans les logements. Il s'agira, par ailleurs, de développer un travail d'information auprès des habitants et des locataires dans cette optique. Je puis vous affirmer toutefois que ce type de peinture n'est pas utilisé par les sociétés.

*- L'incident est clos.*

*verfsoorten kunnen goedkoop worden gekocht op rommelmarkten.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans).- Ik zal dit nagaan. We moeten ook de bewoners en huurders hierover inlichten. In elk geval gebruiken de sociale huisvestingsmaatschappijen deze verfsoorten niet meer.*

*- Het incident is gesloten.*