



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 22 FEBRUARI 2011**

—

**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 22 FÉVRIER 2011**

—

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.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Dienst verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

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.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Service des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

INHOUD

| | |
|---|----|
| INTERPELLATIES | 5 |
| - van de heer Joël Riguelle | 5 |
| tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de huidige impasse voor de renovatie van de Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem en, in het algemeen, de vooruitgang in de renovatie van beschermde sociale woningen". | |
| <i>Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Joël Riguelle.</i> | 8 |
| - van de heer Mohamed Ouriaghli | 17 |
| tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de toekomst van de maatschappijen voor sociaal krediet". | |
| - van mevrouw Céline Fremault | 17 |
| tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met | |

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| INTERPELLATIONS | 5 |
| - de M. Joël Riguelle | 5 |
| 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 blocage actuel entravant le début des travaux de rénovation de la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe et, plus largement, les progrès réalisés dans le processus de modernisation des logements sociaux classés". | |
| <i>Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Joël Riguelle.</i> | 8 |
| - de M. Mohamed Ouriaghli | 17 |
| 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 "l'avenir des sociétés de crédit social". | |
| - de Mme Céline Fremault | 17 |
| à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre | |

| | |
|---|---|
| <p>Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> | |
| <p>betreffende "de responsabilisering van de eigenaars-verhuurders in geval van uitdrijving van hun huurders wegens ongezondheid of onbewoonbaarheid van de woning".</p> | <p>l'Incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "la responsabilisation des propriétaires bailleurs en cas d'expulsion de leurs locataires pour cause d'insalubrité ou d'inhabitabilité".</p> |
| <p><i>Bespreking – Sprekers: de heer Olivier de Clippele, de heer Alain Maron.</i></p> | <p><i>Discussion – Orateurs : M. Olivier de Clippele, M. Alain Maron.</i></p> |
| <p><i>Persoonlijk feit</i></p> | <p><i>Fait personnel</i></p> |
| <p><i>Voortzetting van de bespreking – Sprekers: mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault.</i></p> | <p><i>Poursuite de la discussion – Orateurs : Mme Elke Van den Brandt, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault.</i></p> |

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE

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

betreffende "de huidige impasse voor de renovatie van de Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem en, in het algemeen, de vooruitgang in de renovatie van beschermde sociale woningen".

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- De sociale woningen van de Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem zijn sinds september 2000 beschermd. Er heerst al jaren een conflict tussen de coöperatieve openbare vastgoedmaatschappij Cité moderne en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) over de renovatie van die gebouwen.*

In november 2003 antwoordde voormalig staatssecretaris Hutchinson aan de heer Cornelissen dat begin 2004 zou worden gestart met de renovatie van de Cité moderne, met respect voor het architecturaal erfgoed en het progressief sociaal project dat aan de Cité ten grondslag lag.

Acht jaar en twee legislaturen later is de situatie echter amper geëvolueerd, ondanks de goede wil van de politieke besluitmakers en de vele vergaderingen tussen de actoren. Er was even

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. JOËL RIGUELLE

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 blocage actuel entravant le début des travaux de rénovation de la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe et, plus largement, les progrès réalisés dans le processus de modernisation des logements sociaux classés".

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

M. Joël Riguelle.- Je commencerai par quelques citations : "Cette législature aura donc permis de jeter les bases d'une rénovation de la Cité moderne respectueuse du patrimoine architectural et du projet social progressiste qui a prévalu pour sa conception". Ou encore : "On peut donc espérer un début des travaux au printemps 2004." C'est sur ces paroles teintées d'optimisme que M. Hutchinson avait conclu sa réponse à M. Cornelissen en novembre 2003. Ce dernier le questionnait déjà sur le conflit qui opposait la Cité moderne - une société immobilière de service public (SISP) de type coopérative - et la Commission royale des monuments et sites (CRMS) dans le dossier de rénovation des logements sociaux de la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe. Ces bâtiments sont classés depuis septembre 2000.

Force est de constater, huit ans et deux législatures

enige hoop voor een gebouw met zestien woningen, maar het akkoord is uiteindelijk afgesprongen. Die woningen staan ondertussen al tien jaar leeg en verkommeren alsmaar meer. Een echte stedenbouwkundige en sociale schande! Daarnaast zijn er nog tal van andere woningen van de Cité moderne in dezelfde toestand.

In september 2000 heeft de KCML de gevels, daken, openbare ruimten en tuinen van de Cité moderne beschermd. Die bescherming is de kern van het probleem.

In november 2000 schreef de cv Cité moderne een beperkte offerteaanvraag uit voor zware renovatiewerken aan het gebouw aan de Openluchtstraat. Die renovatie voorzag onder meer in een betere isolatie van het gebouw. Op dat ogenblik werden noch de KCML noch de directie Monumenten en Landschappen bij het renovatieproject betrokken. De Cité moderne had wel een architect in de arm genomen die de filosofie van Victor Bourgeois door en door kende en die een zekere vernieuwing voorstelde die de geest van de originele architectuur respecteerde.

De KCML heeft zich van meet af aan verzet tegen de idee om de binnenruimtes te veranderen en de pleisterlaag van de voorgevel te vervangen door een bredere, beter isolerende laag. De afgelopen jaren bleek telkens opnieuw dat de KCML en de indieners van het project het niet eens waren. Zo stelden die laatsten voor om de binnenvloeren iets te verhogen zodat je door de ramen naar buiten zou kunnen kijken, wat beter aansluit bij de huidige manier van leven. De KCML weigerde dat echter.

De KCML keurde wel twee stedenbouwkundige vergunningen goed, in juli 2005 en september 2008. De eerste keer stelde ze wel als voorwaarde dat er bijkomende studies verricht werden, wat de zaak uiteindelijk blokkeerde. Ook het tweede gunstige advies stelde voorwaarden en maakte meer bepaald voorbehoud bij de thermische isolatie, die net een van de kernpunten is van het renovatieproject. De gedelegeerde ambtenaar heeft dit advies dan ook omgezet in een ongunstig advies, omdat de bijkomende voorwaarden van een gunstig advies het project niet substantieel mogen veranderen.

De Cité Moderne heeft dan bij de Brusselse

plus tard, que la situation n'a guère évolué. Malgré la bonne volonté des décideurs politiques - tous concernés, je pense, par cette situation absurde de logements sociaux vides -, malgré les nombreuses réunions de travail confrontant les différents acteurs, malgré quelques réjouissances de courte durée lorsqu'on croyait qu'un accord avait enfin abouti, le bâtiment libéré à l'époque en vue d'une rénovation bien nécessaire se trouve dans un état toujours plus lamentable. Aujourd'hui, il est devenu un chancre. Au total, ce sont seize logements qui sont inoccupés depuis maintenant dix ans. Un véritable gâchis urbanistique et social. Actuellement, je pense que l'on pourrait doubler, voire tripler le nombre de logements de cet ensemble qui sont dans cette situation.

Je reviens brièvement sur l'historique de la problématique. Construite par Victor Bourgeois de 1922 à 1925 pour le compte d'une société coopérative de logements sociaux, la Cité s'inscrit à l'avant-garde du style moderniste en Belgique et a bénéficié en septembre 2000 d'un classement par la Commission royale des monuments et sites pour ses façades, toitures, espaces publics et jardins.

Ce classement est à l'origine du problème qui s'est développé quand la société coopérative Cité moderne a lancé un appel d'offres restreint en novembre 2000 pour la rénovation lourde de l'immeuble sis rue du Grand-Air. Cette rénovation qui prévoyait dans une grande partie une meilleure isolation du bâtiment. Il est peut-être important de souligner qu'à ce moment-là, ni la CRMS, ni la Direction des monuments et sites n'ont été associées à la réflexion de départ sur le programme. Pourtant - et j'en suis témoin, puisque je présidais la commission de concertation -, la Cité moderne avait choisi un architecte particulièrement éclairé qui, ayant étudié en profondeur la philosophie de Victor Bourgeois, apportait une forme de nouveauté tout en respectant l'esprit même de l'architecte d'origine.

Toujours est-il que la CRMS s'est immédiatement opposée aux options principales du projet de rénovation, à savoir la modification du système spatial intérieur et le remplacement de l'enduit de façade par un enduit isolant plus épais, et les années suivantes ont été ponctuées d'incompréhensions mutuelles entre la CRMS et les auteurs du projet. À titre d'illustration, la philosophie de Victor Bourgeois reposait sur

regering beroep aangetekend tegen het advies van de KCML en op 10 september 2009 keurde de regering de renovatievergunning goed. De werken omvatten de inrichting van zestien sociale woningen van diverse types, die voldoen aan de moderne normen van comfort en hygiëne, en de afschaffing van handelsruimten op het gelijkvloers.

Ondertussen zijn de werken nog steeds niet begonnen. De interne veiligheidscoördinator schijnt failliet te zijn en de KCML moet een nieuwe aanduiden. Klopt dit? Wat is het huidige tijdschema?

Wat zult u doen om deze nieuwe blokkering op te heffen, die overigens niet uw schuld is?

Ik eindig met een gevoelig punt, namelijk de renovatie van geklasseerde sociale woningen. Het gebouw aan de Openluchtstraat is niet het enige dat er verweerd uitziet.

Ik zei het daarstraks al. Nog eenzelfde aantal gebouwen staat op dit moment leeg in afwachting van uit te voeren werken.

De schrijvende situatie van de Cité moderne zal hopelijk leiden tot een vereenvoudiging van de procedures en een efficiënter overleg met de monumentenzorgers. Wat heeft de regering voorzien om de soms uiteenlopende belangen van monumentenzorgers enerzijds en economische en milieubelangen anderzijds met elkaar te verzoenen? Welke hefboomen zijn er ingezet en welke werven zullen daar baat bij hebben?

l'intimité à l'intérieur de ses logements. Ainsi, lorsqu'on est assis à la table de la salle à manger ou dans un salon d'une des pièces de la Cité moderne, on ne voit pas à l'extérieur, car le seuil de la fenêtre est plus haut que le regard. L'une des propositions visait dès lors à rehausser quelque peu les planchers intérieurs pour correspondre au mode de vie actuel, mais cela a été refusé par la CRMS.

Deux demandes de permis d'urbanisme ont bien été approuvées par la CRMS en juillet 2005 et en septembre 2008. Le premier avis était assorti de conditions demandant des études toujours plus approfondies. Ces conditions ont fini par retarder considérablement et, finalement, par bloquer la situation. Le second avis conforme favorable était lui aussi conditionné et a finalement dû être considéré comme avis conforme défavorable, car les réserves émises portaient sur l'isolation thermique, soit l'un des objectifs principaux de la rénovation du bâtiment. Les conditions accompagnant un permis d'urbanisme ne pouvant, pour être valables, avoir trait qu'à des éléments secondaires, c'est-à-dire des conditions mineures ne modifiant pas substantiellement le projet qui fait l'objet de la demande de permis (en référence à un arrêt du Conseil d'État concernant la commune de Montigny-le-Tilleul en 2004), ce dernier avis a dû être refusé par le fonctionnaire-délégué en avril 2008.

Suite à ce refus, la SISP Cité moderne a décidé d'introduire un recours auprès du gouvernement bruxellois, dans le but de contourner l'avis conforme de la CRMS. C'est ainsi que le long feuillet de la Cité moderne a finalement pris une tournure favorable le 10 septembre 2009, date à laquelle le gouvernement a approuvé le permis de rénovation. Les travaux prévoient l'aménagement de seize logements sociaux aux exigences actuelles de confort et d'hygiène, une meilleure isolation et une diversité dans le type de logements, ainsi que la suppression des locaux de commerce voisins aux logements du rez-de-chaussée.

Cependant, alors qu'elle peut enfin être mise en oeuvre, la rénovation tarde à commencer. J'ai entendu dire que, comble de malchance, le coordinateur interne de sécurité a fait faillite et que la SLRB doit en désigner un nouveau avant de commencer la procédure d'adjudication. Pouvez-vous confirmer cette information et, le cas échéant,

nous informer de la suite des événements ? Qu'en est-il du calendrier ?

Alors que seize familles auraient pu accéder à un logement décent depuis plus de dix ans, et sans parler de l'image dégradée de cette remarquable cité, qu'avez-vous mis en oeuvre ou qu'allez-vous mettre en oeuvre pour remédier à cette nouvelle situation de blocage, qui n'est en rien de votre fait ?

Enfin, parce que cela me semble important, j'aimerais terminer mon intervention en élargissant le cas de la Cité moderne à la question sensible de la rénovation de logements sociaux classés. Le bâtiment situé rue du Grand-Air n'est en effet pas le seul à souffrir du poids des années.

Je le disais tout à l'heure, pour avoir fait le tour de cette Cité moderne, je pense que l'on peut recenser un nombre au moins équivalent de logements non occupés actuellement, à la suite également de problèmes de travaux qui n'ont pas été adjugés, préparés, dont les charges n'étaient pas correctes,... Un permis est arrivé récemment en matière de rénovation de toiture, je ne sais pas quand il sera mis en oeuvre.

Je souhaiterais savoir si la saga urbanistique de la Cité moderne a pu servir de point de départ à une simplification des procédures et une meilleure concertation, d'entrée de jeu, avec les acteurs de la défense du patrimoine. Quels moyens le gouvernement a-t-il mis en place pour résoudre les intérêts parfois divergents entre conservation du patrimoine d'une part, et performance économique et environnementale d'autre part ? Quels sont les leviers actionnés pour permettre ces éventuelles avancées et quels sont les chantiers qui ont pu, ou pourront bientôt, en bénéficier ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Ik wil een kanttekening plaatsen bij het discours van de heer Riguelle. Het is erg moeilijk om een evenwicht te vinden tussen de bescherming van het erfgoed en het bewoonbaar maken van woningen. Het is een goede zaak om waardevolle woningen te beschermen, maar dat mag er niet toe leiden dat ze onbruikbaar worden.*

Discussion

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

M. Michel Colson.- Je souhaite nuancer l'argumentation de M. Joël Riguelle. L'équilibre entre la préservation du patrimoine et la garantie d'habitabilité dans des conditions correctes est extrêmement compliqué à trouver. C'est d'ailleurs un défi majeur. S'il est bon de classer le logement, il faut éviter l'écueil de sa "momification", totalement inutile quant à elle.

De openbare vastgoedmaatschappijen ondervinden veel moeilijkheden voor de renovatie van hun woningen. Daarom werd er een begeleidingscel opgericht. Die cel is niet enkel bedoeld voor OVM's die beschermde woningen beheren.

De KCML overdrijft soms bijvoorbeeld wanneer ze het plaatsen van dubbel glas in beschermde woningen verbiedt, maar de OVM's mogen dat niet als uitvlucht gebruiken voor hun gebrek aan daadkracht.

Ik hecht belang aan een goed evenwicht en blijf ervan overtuigd dat sommige wijken de moeite waard zijn om te beschermen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal eerst antwoorden op de vraag over het renovatiedossier van de zestien appartementen.*

Voor het ogenblik staat niets de aanvang van de renovatie van de Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem in de weg. In het gebouw staan 27 woningen leeg sedert 2000. Ze zullen worden omgebouwd tot 16 woningen voorzien van alle moderne comfort. De gevels en daken zullen eveneens worden geïsoleerd.

Begin februari ging de veiligheidscoördinator van de werken failliet. Dat heeft de vooruitgang in het dossier niet bespoedigd. Er werd echter geen tijd verloren. Een nieuwe opdracht bij wijze van onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd onmiddellijk gelanceerd door de OVM. De opening van de offertes vindt vandaag plaats, op 22 februari 2011.

De aankondiging van opdracht is gepland voor begin april. De kostprijs van de werken wordt op ongeveer twee miljoen euro geraamd. Er worden in het totaal 127 kalenderdagen uitgetrokken om de aanbestedingsprocedure af te sluiten.

Les sociétés rencontrent de nombreuses difficultés pour rénover leur patrimoine. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'une cellule d'accompagnement a été mise au point par le ministre. Cette cellule ne s'adresse pas uniquement aux SISP qui ont des biens classés, car toutes rencontrent des difficultés dans la rénovation.

Même si la commission s'est rendue coupable d'excès manifestes (notamment les doubles vitrages, etc.), je ne voudrais pas que le classement devienne un argument ou un prétexte derrière lequel se réfugient parfois certaines SISP, pour justifier un manque d'activité en matière de rénovation.

L'équilibre est donc extrêmement délicat et subtil, entre la reconnaissance de ce patrimoine extraordinaire et l'habitabilité. Ceci dit, je reste persuadé que des ensembles comme la Cité moderne et certaines cités-jardins méritent objectivement le classement.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vais tout d'abord faire le point sur l'état d'avancement du dossier de rénovation des seize logements en question. Je reviendrai ensuite sur la problématique générale de la modernisation des ensembles de logements sociaux classés.

Je vous précise d'emblée qu'il n'y a pas actuellement de situation de blocage quelconque qui entraverait le démarrage des travaux de rénovation du bâtiment situé rue du Grand-Air, n° 1 à 5, dans la Cité moderne de Berchem-Sainte-Agathe, en vue de restructurer les 27 logements de ce bâtiment - qui sont effectivement désaffectés depuis 2000 - en 16 logements aux standards actuels d'équipement et de confort, et d'isoler les façades et toitures.

Il est exact, par contre, que ce dossier a connu récemment une nouvelle péripétie, avec l'annonce de la faillite du coordinateur de sécurité, début février. Il s'agit là d'un événement imprévisible que ni la Société immobilière de service public (SISP), ni la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne pouvaient, forcément, anticiper. Cela n'a cependant pas bloqué le dossier ; un nouveau marché en

De toewijzing van de opdracht zal dus ten vroegste plaatsvinden na het verlof in de bouw 2011, en dit uitsluitend indien de BGHM haar goedkeuring geeft aan het resultaat van de mededingingstelling van de werken. Aangezien de werken minimum 460 dagen zullen duren, wordt het einde van de werken pas eind 2012, begin 2013 verwacht.

Rond dit dossier is er op vlak van patrimonium en stedenbouw al heel wat discussie geweest. Dat is de reden waarom het zo lang aansleept.

De regering heeft per besluit een eenmalige vergunning afgeleverd op 10 september 2009, die de OVM verhaalsrecht verleende tegen de weigering van de gedelegeerd bestuurder op 18 december 2008 om een vergunning af te leveren. Tien jaar daarvoor had de regering een toelage toegewezen aan de Cité moderne, die toen in ernstige mate door vocht werd geplaagd.

Door de leegstand is de toestand nog verslechterd, wat tot een aanzienlijke meerkost van 500.000 euro heeft geleid.

Sinds het begin van de jaren 2000 was het de bedoeling om het comfort van de woningen te verbeteren en het gebouw langs de buitenkant te isoleren, met behoud van de elementen die hebben geleid tot de bescherming van de Cité moderne als geheel en niet van elk gebouw apart als monument.

Een "geheel" heeft betrekking op iedere groep van onroerende goederen die een stedelijk geheel of een dorpsgeheel vormt dat voldoende samenhangend is om topografisch te worden afgebakend en merkwaardig is door zijn homogeniteit of doordat het in zijn omgeving is geïntegreerd. Een "monument" heeft betrekking op elk merkwaardig werk, met inbegrip van de elementen die er integrerend deel van uitmaken.

De bescherming van een geheel zoals de Cité moderne betekent dus niet dat het aspect van elk van de onderdelen definitief wordt vastgelegd. In dit geval zal de oorspronkelijke bepleistering worden vervangen door een nieuwe isolerende pleisterlaag. Er is gekozen voor het behoud van de vorm en het concept, boven het behoud van het materiaal. In het modernistisch architecturaal rationalisme, waarvan Victor Bourgeois, de ontwerper van de Cité moderne, de belangrijkste

procédure négociée a immédiatement été relancé par la SISP, dont l'ouverture des offres est prévue aujourd'hui même, mardi 22 février. Cet incident sera donc sans conséquences sur l'avancement de la rénovation, dont le calendrier prévisionnel est le suivant.

Le dossier d'adjudication est en cours de finalisation et la publication de l'avis de marché de travaux aura lieu début avril. Le montant des travaux est estimé à près de deux millions d'euros. Il faut compter 127 jours calendrier pour l'aboutissement de cette procédure d'adjudication, qui se décompose comme suit :

- 37 jours calendrier pour la publicité du marché ;
- 40 jours calendrier pour l'analyse des offres ;
- 20 jours calendrier pour l'approbation par le conseil d'administration de la SISP ;
- 30 jours calendrier pour l'approbation par le conseil d'administration de la SLRB ;
- 20 jours calendrier pour la lettre de commande.

L'attribution du marché pourrait donc se faire au mieux après les congés du bâtiment 2011, si la réduction des délais que je viens de vous citer permet au conseil d'administration de la SLRB du 12 juillet 2011 d'approuver le résultat de la mise en concurrence des travaux. Le délai d'exécution minimal est estimé à 460 jours calendrier, ce qui nous amène à la réception des travaux vers la fin de l'année 2012 ou le début de l'année 2013.

Je reviens un instant sur l'historique de ce dossier, qui est assez illustratif d'une saga "urbanistico-patrimoniale" que vous avez chacun commentée. Ces logements sociaux en auront fait les frais pendant plus d'une décennie, privant durant toute cette période la SISP d'un potentiel d'accueil de seize familles et d'un manque à gagner certain.

Comme vous l'avez évoqué, le gouvernement a délivré un permis unique par arrêté du 10 septembre 2009, faisant droit au recours introduit par la SISP contre le refus de permis rendu par le fonctionnaire délégué le 18 décembre 2008. Dix ans plus tôt - et je me réjouis à cet égard que vous ayez cité notre ex-collègue M. Cornelissen -, le 18 mars 1999, le gouvernement avait accordé à la

vertegenwoordiger in België is, had de stedenbouw voorrang op de architectuur en stond de functionaliteit centraal.

De renovatie van het gebouw werd niet licht opgenomen: er werden niet minder dan acht studies uitgevoerd met betrekking tot de stabiliteit, de bepleistering, het beton, de thermografie, de isolatiecoëfficiënt K en de condensatierisico's. Met name het CERAA heeft een bijzonder gedetailleerde analyse gemaakt. Daaruit blijkt dat gevelisolatie de enige oplossing is om condensatieproblemen te voorkomen. Dat is een van de talrijke elementen waarop de regeringsbeslissing van 10 september 2009 om een enige vergunning aan de Cité moderne toe te kennen, is gebaseerd.

Net als u betreur ik dat dergelijke renovatieprojecten zo lang aanslepen. Het is onaanvaardbaar dat hierdoor tal van woningen leegstaan, zeker gezien de huidige woningnood. Ik ben vastbesloten om een structurele oplossing voor die lange termijnen te vinden.

Ondanks alle problemen voert de Cité moderne tientallen renovatieprojecten uit om dit uitzonderlijk erfgoed te vrijwaren.

Wat de modernisering van beschermde sociale woningen betreft, telt het gewest drie sites, de Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem en de coöperatieven Floréal en Le Logis in Watermaal-Bosvoorde. Deze sites vertonen allemaal dezelfde ouderdomskwalen, namelijk verouderde technische en sanitaire installaties, dakpartijen of isolatie, en ondervonden gelijkaardige problemen bij het indienen van hun vergunningsaanvraag voor renovatie.

Zo is voor Floréal 12 jaar geleden al een renovatiedossier ingediend voor een flatgebouw met 27 woningen. Gelukkig zijn intussen de stedenbouwkundige regelgeving en de regelgeving inzake de bescherming van monumenten aangepast, precies om de lange doorlooptijd van procedures te voorkomen.

Op 30 april 2009 heeft het Brussels parlement de wijziging van verschillende artikelen van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) goedgekeurd. Het concept 'beheersplan' trad in voege voor de renovatie van een geheel van

Cité moderne une allocation en vue de la réhabilitation de cet immeuble, qui connaissait de graves problèmes d'humidité dans les logements et de détériorations diverses.

Celles-ci se sont d'ailleurs aggravées après tant d'années d'inoccupation, et susciteront in fine un important surcoût d'investissement, de l'ordre de 500.000 euros.

Dès le début des années 2000, les auteurs de projet avaient envisagé, outre la restructuration intérieure des logements, d'isoler l'immeuble par l'extérieur, tout en préservant les qualités qui ont conduit au classement de la Cité moderne comme «ensemble» patrimonial, et non chacun de ses bâtiments comme «monument». La différence entre ces deux notions est significative, et décrite explicitement dans le CoBAT :

- un «ensemble» désigne «tout groupe de biens immobiliers, formant un ensemble urbain ou rural suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage».
- un «monument» désigne «toute réalisation particulièrement remarquable, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de cette réalisation».

Il est donc très clair que le classement d'un ensemble tel que la Cité moderne, n'implique pas de figer définitivement l'aspect de chacune de ses parties. En l'espèce ici, il s'agit de revêtir les façades d'un bâtiment moderniste épuré, originellement enduit, d'un nouvel enduit sur-isolant. La conservation de l'architecture moderniste privilégie la préservation de la forme et du concept à celle de la matière.

Par ailleurs, les principes de base du rationalisme architectural moderniste, dont Victor Bourgeois, l'architecte de la Cité moderne, est le plus important représentant en Belgique, énoncent la primauté de l'urbanisme sur l'architecture, et le principe de l'économie, appliquée tant à l'utilisation du paysage qu'au bâtiment lui-même.

Dans le cadre de sa réhabilitation, le moins qu'on puisse dire est que cet immeuble de la Cité moderne n'a pas été traité à la légère : il a fait

gebouwen zoals de tuinwijken. Dat betekent een hele vooruitgang, ook al lost het niet alles op. Floréal beschikt over een globaal beheersplan voor de te renoveren gebouwen en over één bestek voor het kleine erfgoed zoals huizen en kleine appartementsgebouwen. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) heeft eens en voor altijd het unieke bestek goedgekeurd. De OVM's moeten dus geen bouwvergunning meer aanvragen. Er wordt teruggegrepen naar de procedure voor de unieke bouwvergunning als daarvan wordt afgeweken.

Sinds 2000 beschikt de Directie Monumenten en Landschappen ook over een specifiek budget voor studies of werken aan beschermde monumenten. Intussen zijn allerhande studies inzake de renovatie van sociale woonwijken verricht, zoals de energie-audit van de modernistische betonconstructies van de Cité moderne of de huizen van de tuinwijken Le Logis en Floréal in Watermaal-Bosvoorde.

Ik kijk trouwens met ongeduld uit naar de resultaten van een studie over thermische isolatie van de huizen in Floréal. Dan kan eindelijk een beheersplan worden goedgekeurd dat in het belang van de huurders een betere energieprestatie van sociale woningen garandeert.

Mijn bedoeling is te komen tot geïntegreerde beschermde beheersplannen met patrimoniale waarde die zo veel mogelijk alle werken in alle sociale woonwijken omvatten. Dankzij de hervorming van het BWRO moet niet voor elk werk een bouwvergunning worden aangevraagd.

Om deze plannen te concretiseren zijn er middelen nodig. Daar zien huurdersverenigingen mogelijk tegenop. Vanaf 2011 wil ik dan ook artikel 31, 13° en 14° van de Wooncode die sinds 2004 in werking is, activeren, wat tot nu toe nog niet gebeurde.

Er moet een cel voor de uitbreiding en het behoud van het culturele patrimonium van de OVM's komen die wordt belast met het beheer van de gewestelijke investeringen in het licht van de uitbreiding en het behoud van dat patrimonium. De cel moet ook instaan voor het overleg tussen ambtenaren van Stedenbouw, de Directie Monumenten en Landschappen en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, voor zover de werken dat advies vereisen.

l'objet de pas moins de huit études successives : stabilité, dégradation des enduits, analyse des bétons, étude thermographique, rapport sur le coefficient d'isolation K, rapport sur les risques de condensation et finalement, une étude fouillée du Centre d'étude de recherche et d'action en architecture (CERAA) intitulée « Patrimoine et isolation thermique, le cas de la Cité moderne ». Dans le rapport de cette dernière étude, page 60, il ressort que « l'isolation extérieure est la seule à même de garantir un séchage efficace de la structure ». C'est là un des nombreux éléments qui ont fondé la décision du gouvernement du 10 septembre 2009 délivrant le permis unique à la Cité moderne.

Je déplore évidemment, comme vous, la durée de ce processus qui existe pour d'autres projets non classés : la vacance locative forcée qu'elle a causée est inadmissible. Si la rénovation du patrimoine remarquable des cités de logement social est un enjeu et nécessite des procédures spécifiques, on ne peut se satisfaire de ces éléments, eu égard à l'obligation qu'il y a de garantir le droit au logement aux ménages bruxellois. Je suis déterminé à résoudre structurellement ce problème de délais, j'y reviendrai.

Il faut acter néanmoins que la SISP se montre, malgré les difficultés rencontrées, très active dans la préservation de son patrimoine et mène simultanément plusieurs dizaines de projets de rénovation diverses.

J'en viens maintenant à la problématique générale de la modernisation des ensembles de logements sociaux classés. On compte trois de ces ensembles en Région bruxelloise : la Cité moderne de Berchem-Sainte-Agathe et les ensembles des coopératives Floréal et Le Logis à Watermael-Boitsfort dont M. Michel Colson a rappelé l'existence. Ces trois ensembles partagent des problématiques similaires quant à la vétusté de leurs équipements techniques et sanitaires, à la vétusté des façades et toitures et au déficit d'isolation thermique. Ces SISP ont également rencontré des difficultés et des blocages similaires dans l'instruction de leurs demandes de permis pour la réhabilitation de leurs logements.

À Floréal, par exemple, un dossier de rénovation d'un immeuble de 27 logements au Pré des Agneaux, initié il y a 12 ans, est également en

Zoals u weet, werkt een consultant op dit ogenblik aan de verbetering van de procedures, niet alleen voor beschermde monumenten, maar ook voor de renovatie- en bouwwerken die door de BGHM en de OVM's worden uitgevoerd.

Ik zal de commissie van advies dienen van zodra dat werk erop zit.

procédure de recours et devrait être déposé incessamment sur la table du gouvernement par mon collègue M. Emir Kir. Fort heureusement, la législation urbanistique et patrimoniale a récemment sensiblement évolué afin, précisément, de répondre structurellement à ce problème récurrent de durée totalement déraisonnable des procédures d'autorisation des travaux.

Ainsi, le 30 avril 2009, le parlement bruxellois a approuvé la modification de plusieurs articles du CoBAT, en vue de simplifier la procédure d'instruction des demandes et propositions de classement et d'introduire la notion de "plan de gestion" pour les grands ensembles cohérents protégés, tels que les cités-jardins. Il s'agit déjà d'une avancée majeure, même si elle ne résout hélas pas tout. Floréal dispose ainsi d'un plan de gestion global de ses plantations (qui font partie intégrante du classement), et d'un cahier des charges unifié relatif au petit patrimoine, à savoir les maisons et les petits immeubles de quatre appartements.

L'utilisation de ce cahier des charges unifié, dûment approuvé une fois pour toutes par la Commission royale des monuments et sites (CRMS), dispense purement et simplement la SISP d'obtenir un permis, pour autant qu'il soit suivi à la lettre. Cela signifie que l'on retombe quand même sur la procédure de permis unique si l'on s'en écarte, en effectuant par exemple des travaux qui induisent une modification spatiale.

Autre avancée depuis l'an 2000 : la Direction des monuments et sites (DMS) dispose désormais d'un budget spécifique lui permettant de commander elle-même des études et des travaux relatifs à des biens protégés, qu'ils appartiennent à des propriétaires publics ou privés. Diverses études ont ainsi été réalisées par la DMS dans le logement social sur des thématiques particulières, par exemple l'audit énergétique sur les constructions modernistes en béton enduites de la Cité moderne et pour les maisons des cités-jardins Le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort ou encore sur les plans de gestion que j'ai cités pour les ensembles exceptionnels.

Je ne vous cache pas que j'attends d'ailleurs avec une impatience croissante le résultat d'une étude, qui a débuté il y a deux ans, sur l'isolation thermique des maisons à Floréal. Le cabinet du

ministre-président m'a assuré que la conclusion de cette étude est proche. Elle devrait permettre - enfin ! - d'adopter un plan de gestion qui intègre pleinement la problématique énergétique et les objectifs d'amélioration substantielle des performances énergétiques des logements sociaux, dans l'intérêt premier, je le rappelle, des locataires.

À partir du rassemblement de ces données techniques, scientifiques et historiques, je souhaite aboutir à des "plans de gestion patrimoniale intégrés", qui couvriraient un maximum de types de travaux dans tous les ensembles classés de logements sociaux. Grâce à la réforme du CoBAT, la plupart des travaux prévus dans de tels plans d'ensemble seront dispensés de permis individuels. Pour les autres travaux, ces plans permettront quand même de délivrer plus rapidement un permis, sans l'avis obligatoire de la CRMS.

Restent les moyens opérationnels pour mettre en oeuvre concrètement, sur le terrain, ces plans de gestion patrimoniale et aider les SISP à mettre sur pied une gestion prospective de leur patrimoine protégé. Il s'agit d'un travail considérable, face auquel les coopératives de locataires peuvent être démunies. C'est la raison pour laquelle, dès 2011, en lien avec la mise en place du pôle d'expertise, je compte activer l'article 31, 13° et 14° du Code du logement, en vigueur depuis avril 2004, mais qui n'avait pas encore été mis en oeuvre à ce jour.

Il s'agit de créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP. Cette cellule aura également pour mission (art. 31, 14°) de mettre en oeuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués de l'Urbanisme, de la DMS et la CRMS, lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette commission.

Comme vous le savez, un consultant est actuellement à l'oeuvre pour la mise en place du pôle d'expertise à la SLRB qui a pour but d'organiser et d'améliorer l'ensemble des procédures non seulement pour les biens classés, mais aussi pour l'ensemble des travaux de rénovation et de construction menés par la SLRB

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).*- *Dit is weer een mooi voorbeeld van botsende belangen. Aan de ene kant zijn er de politieke, wettelijke deadlines, aan de andere kant is er de burger die maar één leven heeft. Ik vraag omzichtig met dit dossier om te springen. U spreekt van 20 dagen voor het raamakkoord, 30 voor de BGHM en 20 voor de aangetekende brief. Misschien kan er wat op tijd worden bespaard.*

Ik heb een suggestie. De BGHM kan voor een plaatsbeschrijving zorgen van leegstaande appartementen en woningen, buiten de 16 wooneenheden.

U zegt een consultant te hebben ingezet bij de begeleiding van de OVM's. Dat is een goede zaak want er waren veel moeilijkheden. Aannemers vragen zelfs aan gemeenten supplementen, al zijn de gemeenten meestal vertrouwd met de aanbestedingsprocedures. In sommige bedrijven zijn blijkbaar meer juristen aan het werk dan ingenieurs. Er zijn wel degelijk moeilijkheden met de openbare aanbestedingen. De gemeenten trachten zich te groeperen om deze praktijken beter het hoofd te kunnen bieden.

Tot slot haalt u artikels aan die de procedure moeten optimaliseren. De politieke verantwoordelijkheid ligt echter bij de regering. Uw collega Kir en uzelf zouden best een kleine groep juristen samenstellen die de regering kan toelichten over deze delicate operaties.

et les SISP.

J'aviserais la commission dès l'aboutissement de cette mission.

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

M. Joël Riguelle.- Dans ce cas-ci comme dans d'autres, nous sommes de nouveau dans l'illustration de deux rythmes extrêmement différents. D'une part, nous avons nos échéances politiques, légales, réglementaires, d'autre part, chaque citoyen n'a qu'une vie. Le temps passe et voici déjà dix ans que les seize familles auraient pu se loger dans des conditions plus décentes qu'elles ne le sont aujourd'hui. En tant que décideurs politiques, nous avons certes une obligation de moyen, mais je pense qu'à terme, nous avons également une obligation de résultat.

Concernant le dossier des seize logements en question, la prudence s'impose. Nous nous sommes tellement réjouis de l'aboutissement des différentes étapes et nous avons tellement été déçus. Si vous me permettez, M. le ministre, une grande vigilance reste de mise de la part de votre autorité et du gouvernement dans ce dossier, afin qu'il puisse suivre le rythme que vous avez indiqué. Vous évoquez vingt jours pour le CA, trente jours pour la SRLB, vingt jours pour la lettre de commande. Il y a peut-être moyen de gagner du temps.

Je souhaite vous faire une petite suggestion. Via la SRLB, il serait intéressant qu'on vous fasse un état des lieux des appartements ou des maisons actuellement vides, en dehors de ces seize logements, autrefois au nombre de vingt-sept, mais transformés en seize. Leur nombre m'inquiète personnellement. Peut-être pourriez-vous attirer l'attention de la déléguée sociale de la SRLB pour que celle-ci puisse vous faire un rapport cohérent de telle manière à réaliser l'état des lieux de la situation actuelle.

J'entends qu'au niveau de la SRLB, vous avez commis un consultant pour améliorer l'accompagnement des SISP. Je m'en réjouis parce qu'il y a tellement de difficultés aujourd'hui. Même les communes parfois qui ont pourtant l'expérience des marchés publics se trouvent confrontées aux tentatives de demande de suppléments de la part des entrepreneurs, aux recours, etc. On va finir par

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Er zijn 1.790 sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatiewerken. Daarvan zijn er 341 die niet zijn opgenomen in een renovatieprogramma.

Er werd een bedrag van 206 miljoen euro uitgetrokken om onder meer die 341 woningen tijdens de komende vier jaar op te knappen. Een eerste deel van dat geld, ten bedrage van 56 miljoen euro, werd toegekend op basis van criteria als de dringendheid van de werken en de capaciteit van de OVM's om sociale woningen opnieuw op de markt te brengen.

De overige 150 miljoen euro wordt omstreeks juli toegekend. Ik wil op een exact overzicht van het woningpark van de OVM's en van de huidige toestand van de woningen wachten voordat het geld wordt uitgedeeld. Met de hulp van een externe consultant en in overleg met de BGHM en de OVM's proberen we ervoor te zorgen dat de renovatiewerken sneller worden uitgevoerd.

De meeste OVM's werken goed mee, ook al hebben ze soms vertraging. De samenwerking met de consultant loopt gesmeerd. Ik hoop dat we zo aan oplossingen kunnen werken, zoals het uitwisselen van gespecialiseerd personeel onder de OVM's.

penser que, dans certaines entreprises, il y a plus de juristes que d'ingénieurs. La difficulté est donc bien réelle aujourd'hui avec les marchés publics. Il faut accompagner les institutions qui ont peut-être moins d'habitude dans ce domaine. Les communes se regroupent déjà entre elles, à travers des programmes de coopération, pour essayer de se donner plus de force et plus d'efficacité dans ce domaine.

Enfin, vous évoquez les articles qui vous permettront, ainsi qu'à votre collègue de l'urbanisme, d'améliorer le processus. Je pense que la responsabilité politique in fine incombe au gouvernement et que votre collègue, M. Kir, et vous-même seriez sans doute bien avisés de créer une petite cellule composée de juristes qui puisse à un certain moment faire rapport au gouvernement sur les différentes opérations délicates auxquelles nous avons fait allusion aujourd'hui.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant la deuxième partie de votre intervention sur les logements actuellement vides dans le patrimoine du logement social, nous disposons de chiffres. Les logements qui sont réellement vides parce qu'ils sont en attente de rénovation sont au nombre de 1.790. Sur ces 1.790, il y en a 341 qui ne sont pas inscrits dans un programme de rénovation.

Concernant ces 341 logements, un nouveau quadriennal d'un montant de 206 millions d'euros a été décidé dans le cadre du budget 2010. Une première tranche de 56 millions d'euros a été attribuée en fonction de la capacité des SISP à pouvoir mener des travaux de rénovation, sur la base de l'expérience passée, en fonction des critères d'urgence et de leur capacité à remettre sur le marché des logements pour que des familles puissent en bénéficier.

Le solde de 150 millions d'euros sera attribué aux alentours du mois de juillet de cette année. J'attendais un cadastre précis du patrimoine de chacune des SISP et de la situation dans laquelle se trouvaient ces logements pour procéder à l'attribution de ces moyens. Un travail est effectivement en cours pour améliorer chaque étape du processus, où c'est possible, avec l'aide

De BGHM zal ook personeel ter beschikking stellen van de OVM's om de renovatiewerken te bespoedigen.

- Het incident is gesloten.

(De heer Vincent Lurquin, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de toekomst van de maatschappijen voor sociaal krediet".

De voorzitter.- De commissie beslist de interpellatie in te trekken, overeenkomstig artikel 111.5 van het Reglement.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-STEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING

d'un consultant externe et en concertation avec la SLRB et les SISP, afin d'accélérer les investissements qui sont réalisés.

La plupart des SISP travaillent aujourd'hui de manière extrêmement positive, même si des retards ont été pris. Je pense qu'elles jouent le jeu avec le consultant et qu'un travail sérieux est réalisé dans le cadre de cette opération. J'espère que cela aboutira à des solutions qui généraliseront un certain nombre de pratiques qui existent déjà aujourd'hui, telle la mutualisation du personnel expert, prêté d'une SISP à l'autre en fonction de l'état d'avancement de chacune des SISP. Du personnel complémentaire à la SLRB viendra aussi se mettre à la disposition des SISP pour donner un coup de main au moment où il le faut, afin d'accélérer la réalisation des travaux.

- L'incident est clos.

(M. Vincent Lurquin, deuxième vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

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 "l'avenir des sociétés de crédit social".

M. le président.- La commission décide de retirer l'interpellation, conformément à l'article 111.5 du règlement.

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de responsabilisering van de eigenaars-verhuurders in geval van uitdrijving van hun huurders wegens ongezondheid of onbewoonbaarheid van de woning".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (*in het Frans*).- *Enkele maanden geleden hadden we het over de onbewoonbaarheid van woningen naar aanleiding van een incident in Sint-Joost. Ik wil deze problematiek bekijken vanuit het oogpunt van de verantwoordelijkheid van de eigenaars.*

Wanneer de gemeente een huurder uit een onbewoonbare woning zet, moet de burgemeester op zoek gaan naar nieuw onderdak. Hij moet er immers op toezien dat het verbod op verhuring, uitgevaardigd door de gewestelijke inspectie of de gedelegeerde ambtenaar, nageleefd wordt.

De rechtspraak houdt ook in dat de burgemeester op voorhand moet nagaan welke oplossingen mogelijk zijn vooraleer hij een woning onbewoonbaar verklaart. De Raad van State heeft om die reden diverse besluiten geschorst. Strikt juridisch gaat het hier om een middelenverbintenis en geen resultaatsverbintenis, maar in elk geval wordt een uitzetting zonder oog voor waar de bewoners heen moeten, steeds vaker verboden.

Helaas is het voor de gemeenten moeilijk om aan deze vereiste te voldoen, omdat er zo weinig woningen beschikbaar zijn. Daarom aarzelen veel gemeenten om bewoners uit ongezonde woningen te zetten. Bovendien betekent de huidige regeling dat de eigenaars van de ongezonde woningen niet mee moeten zoeken naar een oplossing voor de uitgezette huurders. We moeten dan ook maatregelen overwegen om deze eigenaars mee te responsabiliseren.

Zo zouden we, naast de bestaande sancties, kunnen overwegen om de eigenaars een schadevergoeding aan de huurders te doen betalen of om hen te verplichten mee te zoeken naar een nieuwe woning.

Volgens de Vlaamse Huisvestingscode kan een

MÉDICALE URGENTE,

concernant "la responsabilisation des propriétaires bailleurs en cas d'expulsion de leurs locataires pour cause d'insalubrité ou d'inhabitabilité".

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

Mme Céline Fremault.- J'aimerais revenir sur une problématique que nous avons abordée il y a quelques mois au sein de cette commission : celle des logements insalubres. Elle a été liée à une affaire qui s'est produite à Saint-Josse, et il me semble intéressant, plusieurs mois après, d'en discuter sous l'angle de l'éventuelle responsabilité - juridique ou autre - des propriétaires mettant en location ce type de logements.

Lorsque l'insalubrité d'un logement est telle qu'elle implique l'expulsion du locataire, l'autorité locale se trouve bien souvent obligée de proposer des solutions de relogement. Mon collègue Joël Riguelle ici présent a d'ailleurs eu l'occasion de le rappeler : le Code du logement impose au bourgmestre d'examiner toutes les possibilités de relogement des personnes concernées, puisqu'il doit veiller à l'exécution de l'interdiction de mise en location ordonnée par les inspecteurs du Service d'inspection régionale ou par le fonctionnaire délégué du gouvernement.

De manière plus générale, la jurisprudence en la matière considère que lorsque le bourgmestre ferme un logement pour cause d'insalubrité, que ce soit en application du Code du logement ou de l'article 135 de la nouvelle Loi communale, il doit s'enquérir au préalable des solutions de relogement des intéressés. Le Conseil d'État a ainsi jugé à diverses reprises que l'expulsion pour cause d'insalubrité est constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable au cas où l'éviction ne s'accompagne pas d'un relogement. Il a ordonné, par conséquent, la suspension des arrêtés litigieux. Je précise également que sur le plan juridique stricto sensu, il s'agit davantage d'une obligation de moyens que d'une obligation de résultats. Néanmoins, on le voit, l'expulsion prononcée sans aucun égard au relogement des occupants commence petit à petit à être prohibée.

burgemeester die huurders uit een ongezonde woning zet, volgende kosten verhalen op de eigenaar:

- de kosten voor het leegmaken van de woning;*
- de transport- en opslagkosten voor meubilair en dergelijke;*
- de kosten van de installatie in de nieuwe woning;*
- het verschil tussen de oude huurprijs en de nieuwe;*
- het verschil met de verblijfskosten in een tijdelijke verblijfplaats.*

In Frankrijk is de eigenaar verplicht om te zorgen voor passend onderdak voor de bewoners die uit een ongezonde woning gezet worden. Als hij dat niet doet, doet de overheid het in zijn plaats, maar draait hij wel op voor de kosten. Dit wordt gegarandeerd door een hypotheek op het gebouw.

We moeten deze voorbeelden niet zomaar overnemen, maar in elk geval worden de eigenaars toch meer verantwoordelijk gehouden voor de toestand van hun woningen.

Een aantal organen (bijvoorbeeld de OCMW's) kunnen de uitgezette huurders begeleiden en hen informeren over hun rechten. Welke maatregelen heeft het gewest genomen om de huurders te informeren over hun rechten? Gebeurt dit systematisch en op welk moment in de procedure? Krijgen de huurders steun bij hun al dan niet juridische stappen tegen de eigenaars?

Vinden de uitgezette personen deze begeleidingsmaatregelen voldoende? Wat vinden de OCMW's en de verenigingen ervan?

De Vlaamse ervaringen met de responsabilisering van de eigenaars zijn al aan bod gekomen in deze commissie en tijdens een colloquium over de uitzettingen in januari 2010. Volgens u werkt het Vlaamse systeem niet optimaal en is er vooral een gebrek aan rechtszekerheid. Het is ook erg moeilijk om de eigenaars de beslissingen te doen uitvoeren, zolang ze niet door een magistraat uitgevaardigd worden.

En pratique cependant, il faut bien constater deux choses. D'une part, la commune est mal outillée pour faire face à ses obligations, faute de logements disponibles. Cela a pour effet pervers que certaines communes se montrent réticentes à ordonner l'expulsion en l'absence de solution de relogement pour le locataire expulsé. D'autre part, dans l'état actuel de la législation, les propriétaires sont en partie déresponsabilisés, compte tenu du fait qu'au final, ils ne sont en aucun cas tenus de participer à la recherche d'une solution de relogement du locataire expulsé. Partant, il me semble qu'il serait intéressant de réfléchir à l'opportunité d'introduire des mesures visant à les responsabiliser davantage.

Si la législation prévoit actuellement des sanctions vis-à-vis de ces propriétaires, il est en outre envisageable que les locataires obtiennent des dédommagements de la part de leur propriétaire au terme d'une procédure judiciaire ou à l'amiable. En revanche, il n'existe pas de mécanisme, comme en France par exemple, obligeant le propriétaire bailleur à contribuer à la recherche d'un logement de remplacement. Aujourd'hui, en cas d'infraction, le système est principalement axé sur l'aspect répressif.

À cet égard, il me paraît intéressant d'évoquer deux dispositifs déjà évoqués lors du débat portant sur l'affaire de Saint-Josse. En Flandre, le Code du logement prévoit que, dans les cas où le bourgmestre doit procéder au relogement des locataires, les frais suivants peuvent être récupérés à charge du propriétaire :

- les frais d'évacuation de l'habitation déclarée inadaptée ou insalubre ;*
- les frais de transport et/ou de stockage du mobilier et des biens des occupants de l'habitation ;*
- les frais d'installation dans la nouvelle habitation ;*
- le solde du loyer de la nouvelle habitation locative ;*
- le solde des frais de séjour dans une structure équipée à cet effet, les frais de séjour mensuels étant réduits d'un montant égal à 20% du revenu mensuel disponible du locataire.*

Waarom vindt u dat het systeem moeilijk toepasbaar is in Brussel?

Vragen de mensen uit de sector nieuwe mechanismen om de eigenaars meer te responsabiliseren? Hebt u dit met hen besproken en met welk resultaat?

L'expérience française en la matière est assez similaire et mérite d'être évoquée. L'article 181 de la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain prévoit qu'en cas d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. À défaut, le représentant de l'État dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Je ne dis pas que la législation française ou les exemples flamands doivent être repris tels quels dans la législation bruxelloise, ni qu'il s'agit de la solution idéale. Ils ont toutefois le mérite de responsabiliser davantage les propriétaires indécents quant à la tenue de leurs logements.

Ma première question porte sur l'accompagnement des locataires expulsés, et surtout sur l'information qui leur est délivrée à cette occasion. Un certain nombre d'organismes peuvent soutenir les locataires et les éclairer sur leurs droits ; je pense notamment aux CPAS. Pourriez-vous m'indiquer les mesures mises en place par la Région pour informer les locataires de leurs droits, en particulier vis-à-vis des propriétaires défaillants ? Une information est-elle systématiquement délivrée aux locataires expulsés ou en voie d'expulsion ? À quel stade de la procédure a-t-elle lieu ? Existe-t-il un soutien aux locataires lors de leurs démarches, éventuellement judiciaires, vis-à-vis des propriétaires ?

Pourriez-vous nous dire si, dans la pratique, les mesures d'accompagnement et d'information actuelles sont jugées suffisantes par les personnes expulsées, mais surtout par les personnes actives sur le terrain (CPAS, milieu associatif lié au logement, etc.) ? Celles-ci ont-elles des revendications spécifiques sur ce plan ?

Ma seconde interrogation porte sur les mécanismes de responsabilisation des propriétaires défaillants. Lors de la dernière interpellation sur le sujet, cette question avait été effleurée, notamment par M. Colson, et l'expérience flamande avait été évoquée. Vous avez en outre eu l'occasion de

l'aborder dans la presse au mois d'août dernier, puisque vous aviez participé à un colloque relatif à la question des expulsions en janvier 2010 et que l'expérience flamande y avait été particulièrement évoquée. Selon vous, cette mesure rencontre un certain nombre de dysfonctionnements, liés à une trop grande insécurité juridique. Vous avez par ailleurs soulevé le fait que tant que l'ordre n'émane pas d'un magistrat, il est très difficile, voire impossible de contraindre le propriétaire à s'exécuter.

Compte tenu de ce qui précède, je constate que vous avez analysé le système tel qu'il existe en Flandre, mais j'ignore toutefois jusqu'à quel point. Pourriez-vous m'indiquer vos conclusions, et quels dysfonctionnements rendent aujourd'hui ce système difficilement applicable à Bruxelles ?

Selon vos informations, y-a-t-il une demande de la part des acteurs de terrain pour adopter des mécanismes nouveaux - éventuellement du type de ceux que j'ai évoqués - qui permettraient de responsabiliser davantage les propriétaires défaillants ? Avez-vous abordé cette question avec les acteurs concernés ? Qu'en ressort-il ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (*in het Frans*).- *Iedereen is het eens over de doelstellingen, maar niet over de middelen. De maatregelen die andere landen genomen hebben, hadden vaak een nefaste invloed op de privéhuurmarkt en op de investeringen in huurwoningen.*

Als er een onmiddellijk veiligheids- of gezondheidsrisico is, zijn radicale maatregelen nodig.

Het aandeel woningen dat niet voldoet aan de minimale normen, zou echter vrij groot zijn, namelijk 30 à 50%. Volgens een artikel in De Morgen vorige week voldoet 97% van de verkochte woningen niet aan de minimale veiligheidsnormen inzake elektriciteit.

In Vlaanderen was er een geval waarbij de huurder de woning wou kopen van de eigenaar, maar de prijs te hoog vond en daarom de

Discussion

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je crois que nous sommes tous d'accord sur l'objectif, mais il y a par contre de profondes divergences sur les moyens à utiliser. Les expériences menées dans d'autres pays ont généralement des conséquences néfastes pour le marché privé de la location et l'investissement dans la location de logements. C'est, bien sûr, ma grande crainte.

Je suis tout à fait d'accord pour dire que lorsqu'il y a un danger immédiat en termes de santé ou de sécurité, il faut prendre des mesures radicales.

Il semblerait toutefois qu'un nombre très important de logements - 30 à 50% - ne répondent pas à l'ensemble des normes que nous connaissons actuellement, qui sont considérées comme minimales pour la mise en location d'un bien. D'après un article paru dans le journal De Morgen la semaine dernière, 97% des logements vendus ne répondent pas aux normes minimales de sécurité

gewestelijke inspectie vroeg om langs te komen, in de hoop dat de woning onbewoonbaar zou worden verklaard en hij het voorkooprecht zou kunnen uitspelen. Zo gebeurde het en er werd één appartement onbewoonbaar verklaard in een volledig bewoond appartementsgebouw.

Ook in het Waals Gewest waren er misbruiken, waarbij woningen met enkel glas onbewoonbaar werden verklaard, zodat de huurders bovenaan de lijst voor sociale woningen kwamen.

Sommige huurders kunnen de normen dus misbruiken om woningen onbewoonbaar te laten verklaren en er financieel beter van te worden, vooral wanneer de woning verkocht wordt en de koper wellicht het huurcontract zal opzeggen om zelf in de woning in te trekken.

Uiteraard moet de huurder tegen de verhuurder beschermd worden, maar we mogen niet overdrijven. In het Brussels Gewest zijn er 50.000 verhuurders, vaak bejaarden, die ongeveer 250.000 woningen verhuren. Dit zorgt ervoor dat de huurprijzen hier heel wat lager zijn dan in andere Europese grootsteden. In landen waar de huurders overbeschermd zijn, stroomt de privéhuurmarkt echter leeg.

In Vlaanderen zijn er heel wat wetten op dit domein. Zo bestaat er sinds 1996 een verhuurvergunning, wat sommige vrederechters niet weten.

Kortom, sommige wetten worden niet toegepast!

Waarom moeten de privéverhuurders zich aan strengere normen houden dan we zelf doen in onze openbare woningen? De sociale woningen voldoen wellicht nog heel wat minder aan de gezondheids- en veiligheidsnormen.

Er bestaan inderdaad huisjesmelkers en oneerlijke eigenaars en zij moeten vervolgd worden. Daar bestaan echter al mechanismen voor (zoals de confiscatie van het goed) die daadwerkelijk toegepast worden. Als we voor de overheid even streng zouden zijn, zouden sommige sociale woningen ook geconfisqueerd kunnen worden.

We mogen de evenwichten dus niet te radicaal veranderen. Een perfecte wereld met alleen woningen die aan alle normen voldoen, zou

en matière d'électricité. Les notaires le vérifient d'ailleurs dans la pratique, puisqu'ils doivent délivrer une attestation à l'attention de l'acheteur chaque fois qu'un logement est vendu.

En Flandre, un bourgmestre a déclaré inhabitable un appartement dans un immeuble à appartements entièrement occupé, parce que les normes de sécurité n'étaient pas d'application. Cette décision ressemblait à une intervention politique, puisque le fait de déclarer un logement inhabitable en Flandre équivaut à placer automatiquement celui-ci sur la liste des logements à préempter. Or, le logement était à vendre et le locataire était intéressé à l'acquérir. Trouvant le prix trop élevé, il a demandé à l'inspection régionale d'effectuer une visite sur place dans l'espoir que son logement serait déclaré insalubre, pour provoquer un droit de préemption.

En Région wallonne, nous avons également rencontré beaucoup d'abus, notamment au niveau de logements qui ne comportaient pas de double vitrage et étaient déclarés insalubres, de sorte que le locataire devenait prioritaire pour le logement social.

Il est donc à craindre que les normes instaurées ne se transforment en armes aux mains de certains locataires bien conseillés, qui saisissent la justice dès que le bien est mis en vente pour faire déclarer le logement insalubre et pouvoir ainsi réclamer des dédommagements importants. Et cela, malgré une probabilité importante que l'acheteur de ce logement accorde un congé pour occupation personnelle, selon les règles légales.

Le locataire se trouve souvent dans une position de faiblesse par rapport au bailleur. Il doit évidemment être protégé, mais une surprotection des locataires peut mener à des distorsions. Nous devons veiller à ce que les équilibres ne soient pas renversés, pour éviter de connaître à Bruxelles le même phénomène que dans les pays environnants. Notre Région compte environ 50.000 bailleurs - souvent des personnes âgées -, qui donnent en location 250.000 logements. Nous pouvons considérer cela comme une richesse, puisque quantité de personnes peuvent ainsi disposer d'un logement à un loyer nettement inférieur à ceux qui sont pratiqués dans les grands villes comparables en Europe.

betekenen dat er veel minder woningen beschikbaar zouden zijn. Dat zie je nu al aan de prijzen: de duurdere huurprijzen dalen, maar die van kleine woningen stijgen. dat komt doordat minder verhuurders erin geïnteresseerd zijn.

De Belgen hebben momenteel 200 miljard euro op hun spaarrekeningen staan. De banken lenen dit geld dan weer uit voor de koop van woningen. Het gewest zou alle (potentiële) eigenaars van sociale woningen moeten aansporen om op de huurmarkt actief te zijn.

U moet de privésector aanmoedigen om hierin te investeren, in plaats van hen te ontmoedigen.

Dans les pays où sont appliquées des lois qui surprotègent le locataire, le marché se vide. Les bailleurs ne veulent plus rentrer dans le système, de crainte de se faire rabrouer. Votre proposition risque de précipiter ce phénomène, Mme Fremault.

En Flandre, de nombreuses lois sont votées dans ce domaine. Un permis de location y existe par exemple déjà depuis 1996, dont certains juges de paix ignorent l'existence.

Tout cela pour dire que certaines lois ne sont absolument pas appliquées !

J'en arrive à la question des normes. Pourquoi exigeons-nous de la part des bailleurs privés un comportement plus probant que celui que nous avons nous-mêmes avec nos logements publics ? Si l'on devait faire la statistique, en pourcentages par rapport aux logements sociaux, de la qualité et de la conformité des logements sociaux aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité, je crains fort que les propriétaires privés n'aient pas du tout à rougir de la situation.

Bien sûr, certains propriétaires sont malhonnêtes et il existe des marchands de sommeil, qui doivent être pourchassés. Des dispositifs existent cependant à l'heure actuelle et ils ont déjà été appliqués, comme la confiscation du bien. Je crois d'ailleurs que certains logements sociaux pourraient être confisqués si l'on devait appliquer ces normes avec la même rigueur que celle en vigueur à l'égard de certains propriétaires privés.

Lorsqu'on fait cette comparaison, je crois donc qu'il faut avoir la prudence de ne pas vouloir toucher à ces équilibres de façon trop radicale. En effet, vouloir un monde idéal dans lequel tout un chacun posséderait un logement répondant parfaitement aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité, reviendrait à avoir moins de logements disponibles. Car, ne nous leurrions pas, le fait que l'on impose des normes implique que, peu à peu, toutes les petites locations sortent du marché. On le voit bien dans les chiffres ; le prix des locations à prix élevé baisse, tandis que celui des petites locations, inférieures à 400 euros, est en hausse. Il y a en effet de moins en moins de bailleurs qui veulent rentrer dans ce type de marché, compte tenu des difficultés.

Enfin, j'aimerais lancer une autre suggestion. Vous

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *Het Observatorium van de Huurprijzen houdt statistieken bij. Daaruit blijkt onder meer dat er in 10% van de woningen onveilige gasinstallaties aanwezig zijn. Het gaat over duizenden woningen.*

Huurders en bewoners zijn het slachtoffer van dergelijke wantoestanden. Toen ik nog OCMW-raadslid was, las ik vaak schrijvende verslagen van huisbezoeken die sociale assistenten hadden afgelegd. Huurwoningen verkeren soms in een erbarmelijke staat. Dat is gevaarlijk voor de gezondheid en bijvoorbeeld ook slecht voor kinderen, die hun huiswerk in slechte omstandigheden moeten maken.

De overheid moet er weliswaar over waken dat eigenaars nog voldoende gemotiveerd zijn om woningen te verhuren, maar het kan niet door de beugel dat arme mensen genoodzaakt zijn om onveilige woningen te huren.

Het Brussels Gewest grijpt in door een beroep te doen op de Huisvestingscode, waarin regelgeving over gezondheid, veiligheid, enzovoort staat. Er zijn ook verenigingen die huurders helpen. Toch zijn er nog veel problemen.

De afgelopen jaren zijn de huurprijzen veel sneller gestegen dan de inkomens. Gezinnen met een bescheiden inkomen hebben het steeds moeilijker en zijn genoodzaakt om zich tevreden te stellen met te kleine woningen van slechte kwaliteit. De huurprijs per vierkante meter is nochtans

n'êtes pas sans savoir qu'il y a actuellement près de 200 milliards d'euros sur les comptes d'épargne des Belges. Des particuliers laissent ainsi dormir cet argent au profit des banques, qui le prêtent probablement en prêt hypothécaire pour l'achat d'un logement. Je crois qu'il serait intelligent de la part de notre Région d'inviter les bailleurs de logements sociaux, à caractère social ou à loyer modéré, et répondant bien sûr aux normes d'hygiène et de salubrité, ainsi que tous les gens susceptibles de le devenir, à entrer sur le marché de la location.

Il faut, à mon avis, prendre des mesures positives qui incitent le secteur privé à investir dans ce type de location, plutôt que de le crosser.

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

M. Alain Maron.- Je souhaite d'abord remercier Mme Fremault pour son interpellation, aussi pertinente que judicieusement construite. Elle amène un débat intéressant au sein de cette commission.

Je dois également rappeler l'état problématique des logements mis en location en Région bruxelloise. Nous manquons de chiffres à cet égard, mais l'Observatoire des loyers a recueilli un certain nombre de statistiques. Il s'avère par exemple que 10% des logements présentent des installations de gaz défectueuses et pouvant nuire à la sécurité. Ce seul aspect du gaz concerne plusieurs milliers de logements en Région bruxelloise. L'état du marché locatif pose donc question.

Les victimes sont les locataires et les résidents. Dans le cadre de mon ancienne fonction de conseiller au CPAS, j'ai eu l'occasion de lire les rapports des assistants sociaux sur leurs visites domiciliaires. Ils sont souvent les seuls agents de service public qui entrent dans les domiciles des personnes précarisées et leurs rapports sont bien souvent accablants quant à l'état du logement. Cet état de fait pose divers problèmes. Au niveau de la santé, par exemple, mais aussi de l'équilibre des enfants et de la famille, de la capacité d'exécuter le travail scolaire dans des conditions favorables, de l'épanouissement personnel, etc. Il ne s'agit pas là de rhétorique, mais de vécu des gens.

Il faut certainement veiller à ce que les propriétaires restent motivés à mettre sur le

verhoudingsgewijs hoger voor een kleine, ongezonde woning dan voor een grote, net gerenoveerde woning.

Eigenaars worden door de huidige fiscale regelgeving niet gestimuleerd om hun woningen te renoveren. Na een renovatie riskeren ze immers een verhoging van hun kadastraal inkomen en bijgevolg van de onroerende voorheffing.

U verwijst naar slapend geld op bankrekeningen, maar de afgelopen jaren hebben heel wat beleggers in vastgoed geïnvesteerd, waardoor de marktprijzen zijn gestegen en veel woningen zijn gerenoveerd.

Mevrouw Fremault had het over huurders die een ongezonde woning moeten verlaten. Ze worden inderdaad twee keer gestraft: eerst zijn ze genoodzaakt om een ongezonde woning te huren en op de koop toe verliezen ze die. De burgemeesters moeten voor oplossingen zorgen, maar dat is niet altijd gemakkelijk.

Gelukkig bestaan er verhuis-, installatie- en huurtoelagen (VIHT) en transitwoningen om zulke problemen aan te pakken. Denkt u dat het systeem van de VIHT nog kan worden verbeterd? Gemeenten hebben een voorraad transitwoningen nodig om mensen die uit hun woning worden gezet uit de nood te helpen. Met behulp van een VIHT moeten zulke mensen later opnieuw aan een gezonde woning op de huurmarkt worden geholpen.

Het zou logisch zijn dat de eigenaars ook werden gedwongen om verantwoordelijkheid te nemen. Hebt u cijfers over het aantal administratieve boetes? Leveren die resultaten op? Een responsabilisering van huisbazen mag er niet toe leiden dat het VIHT-systeem in vraag wordt gesteld, ook al kan dat systeem beter. Als we gerechtelijke uitspraken moeten afwachten voordat huiseigenaren kunnen worden gedwongen om te betalen voor herhuisvestingskosten, sleept alles zeer lang aan.

Mijnheer de Clippele, volgens mij getuigt uw neiging om op de problemen met sociale huisvesting te hameren, van kwade trouw.

Niemand zal ontkennen dat er problemen zijn met sociale huisvesting. In uw gemeente is 95% van de

marché des logements et penser aux conséquences de nos décisions. Dans la situation actuelle, le marché se fait toutefois au préjudice des locataires, et principalement des plus précarisés d'entre eux.

La Région agit positivement. Elle le fait via le Code du logement, que M. Hutchinson a initié en son temps, et qui établit, en sus de celles qui figuraient déjà dans le règlement régional d'urbanisme, des normes et exigences de salubrité, de sécurité, etc. En outre, un soutien est assuré par le secteur associatif, qui vient en aide aux locataires. Mais malgré tout cela, le marché du logement reste problématique, et la pression est centrée essentiellement sur le logement petit et de qualité inférieure.

Ces dix dernières années, l'augmentation des prix du logement a en effet été bien supérieure à celle des revenus. La pression s'exerce de plus en plus sur les ménages à petits revenus et les pousse à accepter des logements de plus en plus petits et de moindre qualité. Or, aujourd'hui, comme vous le disiez, la location d'un petit logement peu salubre coûte proportionnellement plus cher au mètre carré, que celle d'un grand logement fraîchement rénové. Il y a donc aussi un problème au niveau de la mise sur le marché de ce type de logements.

De plus, la fiscalité immobilière telle qu'elle existe aujourd'hui n'encourage absolument pas les propriétaires à rénover, car ils sont freinés par la perspective d'une augmentation de leur revenu cadastral, et donc de leur précompte.

On peut cependant effectivement parler de rénovation dans l'immobilier au vu du report des investissements. Vous faites référence à l'argent dormant sur les comptes en banque, mais aussi à un transfert énorme d'investissements de la Bourse vers l'immobilier ces dernières années, qui a contribué à l'augmentation des prix sur le marché et à la rénovation d'un certain nombre de logements, bien que souvent plus haut de gamme ou de plus grande taille.

Pour en venir à la question plus précise de Mme Fremault au sujet des expulsions, il est vrai qu'on a l'impression que le locataire subit une double peine, puisqu'il a loué un logement insalubre, souvent faute de choix, et se retrouve désormais sans logement. Les bourgmestres sont certes tenus à l'obligation de trouver des solutions, mais ce

huurwoningen echter in handen van privé-eigenaars. De overgrote meerderheid van de ongezonde woningen wordt door privé-eigenaars verhuurd.

Ik ben het eens met uw stelling dat de overheid het goede voorbeeld moet geven. Dat probeert ze ook te doen door de renovatie van sociale woningen zoveel mogelijk te bespoedigen.

n'est pas toujours évident.

Heureusement, les ADILs ont été conçues à cet effet, ainsi que les logements de transit. Comment le ministre estime-t-il qu'on pourrait encore améliorer le système des ADILs et en simplifier singulièrement les procédures d'accès ? Où en est la réflexion sur les logements de transit et les logements d'urgence ? Pour reloger les gens, les communes doivent disposer d'un stock de tels logements. Ces solutions ne sont que transitoires, mais elles ont au moins le mérite d'exister. Les personnes doivent ensuite pouvoir accéder à nouveau au système des ADILs après leur séjour dans un logement de transit, en vue de repasser dans un logement salubre.

Pour ce qui est de la responsabilisation des propriétaires, elle serait logique. Des amendes administratives sont déjà prévues. Disposez-vous de chiffres au sujet des amendes administratives infligées aux propriétaires ? Portent-elles leurs fruits ? Si l'on décide de responsabiliser davantage les propriétaires sur le modèle de la Flandre ou de la France - et cette piste est à explorer -, cette responsabilisation ne doit pas concurrencer le système des ADILs qui, même s'il doit être amélioré, fonctionne. S'il nous faut attendre des décisions de justice susceptibles d'appel pour contraindre le propriétaire à contribuer au relogement, nous nous exposons à des retards. La piste est intéressante, mais elle doit être articulée.

Enfin, M. de Clippele, je vous soupçonne parfois de mauvaise foi quand vous rappelez les problèmes auxquels est confronté le logement public.

Je pense qu'ici, personne n'a jamais dit qu'il n'y avait pas de problèmes dans les logements sociaux (problèmes de rénovation et de salubrité). M. le secrétaire d'État, lui-même, l'assume et des plans de rénovation existent en la matière.

Cela posé, vous savez très bien, M. de Clippele, que l'essentiel du problème vient du privé. Dans votre commune, par exemple, 95% du marché locatif est aux mains du privé. En admettant que les problèmes sont de même niveau dans le public que dans le privé, 95% des victimes de logements insalubres sont donc à trouver sur le marché privé et non sur le marché public.

De heer Olivier de Clippele (*in het Frans*).- *Ik vraag het woord voor een persoonlijk feit.*

Persoonlijk feit

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord voor een persoonlijk feit.

De heer Olivier de Clippele (*in het Frans*).- *U verwijt me onterecht dat ik te kwader trouw ben. Als de overheid er niet voor kan zorgen dat sociale woningen aan de regelgeving beantwoorden, hoe zou ze dan van privé-eigenaars kunnen eisen dat die daar wel toe in staat zijn?*

De heer Alain Maron (*in het Frans*).- *De overheid doet haar best. De regels voor privéwoningen gelden ook voor openbare woningen. Sociale huurders die uit een ongezonde woning moeten verhuizen, komen in aanmerking voor een VIHT.*

De heer Olivier de Clippele (*in het Frans*).- *U zou moeten voorstellen dat overheden die ongezonde woningen verhuren, ook boetes moeten betalen! We zullen wel zien hoe dat voorstel wordt onthaald!*

De voorzitter (*in het Frans*).- *Mijnheer de Clippele, u mag uw handen in onschuld wassen: u bent niet te kwader trouw.*

Voortzetting van de bespreking

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Mevrouw Céline Fremault legt de vinger op één van de zwakke plekken van het gewestelijke huisvestingsbeleid, namelijk het bestaan van huurwoningen die totaal onbewoonbaar zijn en waartegen een klacht loopt. De Huisvestingscode

Je suis d'accord avec l'idée que les pouvoirs publics doivent donner l'exemple et c'est ce que le gouvernement essaye de faire en accélérant un maximum la rénovation des logements sociaux qui le nécessitent. Il y a évidemment une question de quantité. L'enjeu est donc surtout sur le marché privé.

M. Olivier de Clippele.- Je demande la parole pour un fait personnel.

Fait personnel

M. le président.- La parole est à M. de Clippele pour un fait personnel.

M. Olivier de Clippele.- Il n'est pas question de mauvaise foi de ma part ! Si le secteur public ne peut pas faire en sorte que tous ses logements répondent aux normes, pourquoi imposer alors aux autres ce que l'on est incapable de faire soi-même ?

M. Alain Maron.- On essaye de le faire soi-même, car les normes de salubrité s'appliquent tant au secteur public qu'au secteur privé. Les ADILs sont d'ailleurs également accessibles aux locataires des logements sociaux frappés d'insalubrité.

M. Olivier de Clippele.- Proposez alors d'appliquer aux personnes travaillant dans le secteur public autant d'amendes pour les logements insalubres ! Vous verrez alors si vous remportez autant de succès !

M. le président.- M. de Clippele, vous êtes lavé de tout soupçon de mauvaise foi !

Poursuite de la discussion

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

Mme Elke Van den Brandt (*en néerlandais*).- *Mme Fremault met le doigt sur l'un des points faibles de notre politique en matière de logement : le peu d'alternatives dont disposent les communes pour reloger les locataires expulsés pour cause d'insalubrité.*

is een doeltreffend instrument in de strijd voor kwaliteitsvolle huisvesting: na inspectie kan men de eigenaar verbieden om de woning verder te verhuren, als hij niet bereid is om werken uit te voeren. Of het nu gaat om een maatregel in het kader van de Huisvestingscode of van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, in beide gevallen is het aan de burgemeester om op zoek te gaan naar een nieuwe woning voor de huurder.

Een aantal gemeenten beschikken over transitwoningen en gebruiken die in hun strijd tegen huisjesmelkers, maar zelfs die gemeenten kunnen onvoldoende alternatieven aanreiken voor uitgezette huurders. Daarom voeren de gemeentelijke diensten voor Stedenbouw minder controles uit, raden sommige huurdersverenigingen de huurders af om klacht in te dienen, en gaan de huurders liever op zoek naar een andere woning dan het conflict met de eigenaar aan te gaan.

Dat een huurder wiens woning onbewoonbaar werd verklaard, voorrang krijgt op de wachtlijsten voor een sociale woning, resulteert zelden in een concrete oplossing. Een nieuwe, betere woning vinden op de privémarkt blijft uiterst moeilijk, ook al krijgt de huurder een financiële tegemoetkoming. Spijtig genoeg is het vandaag zo dat de overheid en de huurder de rekening betalen, in plaats van de eigenaar.

Mevrouw Fremault haalt het Vlaamse en Franse model als voorbeeld aan. De Vlaamse maatregel ter terugvordering van de kosten voor de herhuisvesting op de eigenaar is echter niet meer dan een theoretische mogelijkheid. De Vlaamse minister zegt zelf dat de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbaar verklaarde huizen een zwakke plek blijft in het woonbeleid, dat er een gebrek aan opvangmogelijkheid bestaat en dat er onvoldoende instrumenten bestaan om permanente en structurele huisvesting mogelijk te maken. Ook de begeleiding van de huurders verloopt volgens haar niet optimaal.

De minister zei verder nog dat de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten door de gemeente als principe in de Vlaamse Wooncode staat ingeschreven, maar dat ze in de praktijk zelden wordt toegepast. Een gebrek aan ervaring en aan middelen voor de prefinanciering van de kosten staan de uitvoering van die maatregel in de

C'est pourquoi les services de l'Urbanisme de certaines communes préfèrent réduire le nombre de contrôles et que les locataires choisissent de quitter leur logement plutôt que de suivre le conseil des associations de locataires et d'introduire une plainte contre le propriétaire.

Le locataire dont le logement est déclaré insalubre bénéficie en principe d'une priorité d'accès à un logement social, mais cette disposition débouche rarement sur une solution. L'accès à un logement de meilleure qualité sur le marché privé reste, en outre, extrêmement difficile. Par conséquent, ce sont plutôt le locataire et les autorités qui paient la facture, tandis que le propriétaire s'en tire à bon compte.

Mme Fremault vante le modèle flamand, mais il semblerait que celui-ci soit également chancelant. En effet, l'obligation pour le propriétaire défaillant de prendre en charge les frais de relogement n'est qu'une possibilité théorique. Le relogement et l'accompagnement des locataires ne se déroulent pas non plus de façon optimale.

La possibilité pour la commune de récupérer les frais de relogement, inscrite dans le code du logement flamand, est rarement appliquée à cause d'un manque d'expérience et de moyens permettant de préfinancer ces frais.

La Flandre procédera en 2011 à une évaluation des instruments politiques du point de vue du locataire. Par ailleurs, elle lancera un projet pilote en vue de tester l'obligation pour le propriétaire de prendre en charge les frais de relogement.

Ces initiatives sont des avancées dans la bonne direction, mais la réalité reste tout sauf reluisante. La Région bruxelloise a intérêt à attendre les résultats de l'évaluation et du projet pilote menés en Flandre, sur base desquels elle pourra envisager de modifier certaines mesures et d'en adopter d'autres, adaptées à sa propre réalité.

weg.

Wel komt er in Vlaanderen midden 2011 een evaluatie van de beleidsinstrumenten vanuit het perspectief van de huurder. Ook wordt er een proefproject opgestart om de terugvordering van de herhuisvestingskosten bij de eigenaar te testen.

Er worden kleine stappen vooruit gezet. Het is voor Brussel erg nuttig om het bestaande instrumentarium te evalueren. Op basis hiervan kan worden nagekeken welke bestaande maatregelen moeten worden aangepast en welke nieuwe maatregelen eventueel moeten worden ingevoerd.

Groen! is uiteraard ook voorstander van de terugvordering van herhuisvestingskosten bij de eigenaar, maar het ware zonde de regel in te voeren en deze vervolgens niet te kunnen waarmaken. Het zou dus beter zijn even de resultaten van de Vlaamse proefprojecten af te wachten om er lessen uit te trekken.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Het verslag van het colloquium is bijzonder leerrijk.*

Tijdens dat colloquium had ik een voorstel van ordonnantie willen voorleggen dat geïnspireerd is op de Vlaamse Wooncode en een maatregel van Marino Keulen, maar ondertussen is gebleken dat die maatregel nergens wordt toegepast in Vlaanderen. Dat is teleurstellend.

De verenigingen pleiten voor een grotere responsabilisering van de eigenaars. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan.

In tegenstelling tot wat de heer Maron beweert, is het systeem van de verhuis-, installatie en huurtoelagen wel degelijk voor verbetering vatbaar. Momenteel zijn de OCMW's immers verplicht om die bedragen voor te schieten.

Wij pleiten eveneens voor meer transit- en noodwoningen. De huidige capaciteit volstaat niet. Gezien de huisvestingscrisis en het feit dat die transit- en noodwoningen door de overheid worden beheerd, moet er bovendien voor worden gezorgd dat die woningen niet definitief worden. Daar bestaan wettelijke middelen voor.

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

M. Michel Colson.- Je remercie également Mme Fremault d'avoir initié ce débat. Les actes publiés à l'issue du colloque organisé par les Facultés universitaires Saint-Louis sont très instructifs. Je vous en recommande la lecture.

Lors de ce colloque, je comptais d'ailleurs présenter une proposition d'ordonnance inspirée du Code flamand du logement et d'une disposition initiée par M. Marino Keulen, rentré alors dans l'Histoire en qualité de ministre des Affaires intérieures flamand refusant de nommer certains de nos amis bourgmestres, plutôt qu'en qualité de législateur en matière de logement. À l'occasion de ce colloque, j'ai cependant appris que le dispositif de M. Keulen n'avait connu aucune application en Flandre. Or, on légifère suffisamment avec des dispositifs complexes qui ne sont jamais appliqués ou applicables. Je suis donc rentré penaud chez moi avec la proposition d'ordonnance sous le bras. Le système flamand a beau être abouti sur le plan théorique, il est néanmoins dépourvu de toute forme d'application, ce qui est décevant.

Le secteur associatif, et notamment les CPAS auxquels Mme Fremault fait allusion, fonctionne principalement en partenariat, et plaide pour une

Wij zouden de beheerders van de transitwoningen ertoe moeten aanzetten om hun huurders over te plaatsen naar sociale woningen. De wachtlijsten zijn lang, maar misschien zou voor dergelijke gevallen een uitzondering op de toewijzingsregels kunnen worden gemaakt, op basis van overeenkomsten. Wat denkt u hierover?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Dit is een domein dat weinig mogelijkheden biedt. Toch zijn we er allen mee begaan.*

Mevrouw Fremault, uw interpellatieverzoek betreft enerzijds de begeleiding van huurders die uit hun onbewoonbaar verklaarde woning worden gezet en anderzijds de responsabilisering van eigenaars die aan hun verantwoordelijkheid verzaken. Ik kan echter niet antwoorden voor wat betreft de OCMW's, omdat die niet onder mijn bevoegdheid vallen.

Wanneer de Directie Gewestelijke Huisvesting-

responsabilisation des propriétaires. Cela est plus facile sur le plan intellectuel que sur le plan pratique.

Par ailleurs, contrairement à ce que maintient M. Maron, qui a été conseiller de CPAS, le système des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) pourrait mieux fonctionner. Actuellement, les CPAS sont contraints de faire des avances sur les ADIL. Il y a donc certainement moyen d'améliorer les choses, et c'est une revendication que nous pouvons porter ensemble.

Nous plaidons également pour la création de logements de transit et d'urgence. Les dispositifs prévus à cet effet ne suffisent pas. Compte tenu de la crise du logement et de son caractère particulièrement aigu, ainsi que du fait que la gestion des logements de transit et d'urgence est organisée par les pouvoirs publics, il importe de prévoir des mesures pour que ces logements ne soient pas définitifs. Des dispositions légales existent à cet effet.

En quoi consiste le dispositif qui permettrait de déroger à l'octroi d'un logement social dans la liste d'attente via une convention ? Il serait judicieux d'inciter les services en charge du logement de transit et d'urgence à transférer leurs locataires vers le logement social. La liste d'attente est, certes, longue. Néanmoins, il s'agit d'un dispositif appliqué souvent au cas par cas, sur la base de conventions, qu'il convient d'encourager. Quelle est votre avis sur cette question ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ces échanges ont eu le mérite de clarifier quelque peu les contraintes et les limites dans ce domaine. Il convient de manifester une grande humilité face à cet enjeu qui n'est évident pour personne même si, sans doute, chacun partage le souci d'atteindre l'objectif principal.

Mme Fremault, votre interpellation porte, d'une part, sur l'accompagnement des locataires en cas d'expulsion pour cause d'insalubrité et, d'autre part, sur la responsabilisation des propriétaires défaillants. Je fournirai ici des éléments de réponse quant à l'action de l'administration régionale et non des CPAS qui ne relèvent pas de ma compétence.

inspectie een verhuurverbod oplegt, op basis van de Brusselse Huisvestingscode, dan heeft dat in theorie geen rechtstreekse gevolgen voor de geldigheid van het huurcontract van de betreffende woning. Hetzelfde geldt voor de uitvoeringsmaatregelen die genomen worden door de burgemeester.

Aan het huurcontract kan alleen een einde worden gemaakt door een onderling akkoord tussen de betrokken partijen of door de beslissing van een vrederechter. De vrederechter beslist in dat geval of het verbreken van het contract gepaard gaat met een schadevergoeding aan de huurders. Ingeval hij het contract nietig verklaart, kan een deel of het volledige bedrag van de betaalde huur teruggevorderd worden, en eventueel gedeeltelijk gecompenseerd door een gebruiksvergoeding.

Indien de bepalingen van de huurcontracten een gewestelijke bevoegdheid waren, dan zouden ze gecoördineerd kunnen worden met de beslissingen genomen op basis van de Brusselse Huisvestingscode.

Wanneer de zaak voor de vrederechter komt, dan worden de huurders begeleid door een in huurrecht gespecialiseerde vereniging.

De sociale assistenten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie bemiddelen vaak om een huuropzegging in der minne te bekomen.

Een van de grootste problemen waarmee deze sociale assistenten geconfronteerd worden, is het samenstellen van de huurborg voor een nieuwe woning. De verschillende mogelijkheden die daarvoor bestaan, zijn vaak ingewikkeld, traag op gang te brengen en ontoereikend. Een mogelijke oplossing kan worden geboden door een gecoördineerde wijziging van de VIHT. Ik zal de zaak laten onderzoeken n.a.v. de hervorming van de VIHT.

De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft sedert de oprichting in 2004 zo'n 913 woningen voor verhuur afgekeurd, waarvan een klein aantal met onmiddellijke ingang. 62% van de uitgewezen huurders werden geherhuisvest. Zes op tien vonden die woning in de privé.

Voor 23% van de betrokkenen is een

En ce qui concerne l'accompagnement des locataires, une décision d'interdiction à la location prononcée par la Dirl (Direction de l'inspection régionale en matière de logement) sur la base du Code bruxellois du logement n'a, en théorie, pas de conséquence directe sur la validité du bail du logement frappé par une telle décision. Il en va de même pour les mesures d'exécution prises par le bourgmestre, le plus généralement via un arrêté pris sur la base de l'article 133 de la Nouvelle loi communale.

Il ne peut donc être mis fin au bail que moyennant accord des parties ou à la suite d'une décision d'un juge de paix. Dans cette deuxième hypothèse, c'est au juge de paix, et à lui seul, qu'il appartient de déterminer les conséquences d'une décision administrative d'interdiction à la location sur le bail en cours. Il pourra notamment opter pour une résolution du bail, avec ou sans dédommagement des locataires, ou considérer que le bail est frappé de nullité pour contrariété à des règles d'ordre public, soit ab initio, soit à dater de la décision d'interdiction à la location. En cas de nullité, il pourra ordonner la restitution des loyers, éventuellement compensée, en tout ou partie, par des indemnités d'occupation.

Un lien entre les décisions prises sur la base du Code bruxellois du logement et les dispositions régissant le bail à loyer à titre de résidence principale pourrait cependant être imaginé si cette deuxième compétence est régionalisée. Ainsi que je l'ai déjà mentionné en réponse à de précédentes questions ou interpellations, tous les locataires dont le logement est frappé par une interdiction à la location prononcée par la Dirl sont contactés par la cellule sociale de celle-ci.

Si une procédure devant le juge de paix semble nécessaire, les locataires sont aiguillés vers une association spécialisée dans le conseil juridique en matière de bail. S'ils répondent aux conditions, la possibilité de recourir à un avocat pro deo est systématiquement renseignée.

Enfin, il n'est pas rare que les assistants sociaux de la Dirl jouent un rôle d'intermédiaire afin d'obtenir une résiliation du bail à l'amiable qui prend en compte les intérêts des locataires.

En ce qui concerne l'expérience de la Dirl dans l'accompagnement social des locataires devant être

herhuisvestingsprocedure aan de gang. De overige huurders hebben de hulp van de sociale dienst van de gewestelijke huisvestingsinspectie geweigerd.

Er worden voorts verhuis- en huurtoelagen toegekend aan de huurders van woningen die door de inspectiedienst worden gesloten. Zo werden er 25 verhuistoelagen toegekend in 2005, 66 in 2006, 86 in 2007, 112 in 2008 en 41 voor de eerste zes maanden van 2009. Daarnaast werden er 11 huurtoelagen toegekend in 2005, 27 in 2006, 43 in 2007, 75 in 2008 en 22 voor de eerste zes maanden van 2008.

(verder in het Nederlands)

Om de uit huis gezette huurders beter te kunnen opvolgen, zou het aangewezen zijn om de wet van 30 november 1998 betreffende de humanisering van de uithuiszettingen eveneens te herzien. Maar deze wet behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid. Het feit dat het concept 'uithuiszetting' onder de materies valt die in aanmerking komen voor een spoedige regionalisering, doet echter vermoeden dat de gewesten binnenkort hun bevoegdheid op dit vlak zullen kunnen uitoefenen.

(verder in het Frans)

De personen die uit hun woning door de gewestelijke inspectie of de burgemeester worden gezet, krijgen sinds 2004 vijf voorrangspunten voor een sociale woning, of het maximum toegestane aantal punten. Heel wat gemeenten kennen een soortgelijke voorrang toe voor woningen van hun grondregie.

Er bestaan reeds heel wat transitwoningen : alleen al bij de sociale verhuurkantoren gaat het om 153 woningen.

Het is normaal dat dezelfde eisen worden gesteld aan het openbaar woningpark dan aan het privaat woningpark. Slechts één op de twintig dossiers die door de inspectiedienst worden geopend, heeft betrekking op openbare woningen. Sociale huurders doen dus minder vaak een beroep op de inspectiedienst dan privéhuurders, maar dat bewijst niet dat de kwaliteit van de openbare gebouwen beter is.

Met betrekking tot de uitwijzingen om contractuele redenen zijn in 2000 de circulaires A/B/230 en

relogés, une des principales difficultés rencontrées porte sur la constitution de la garantie locative du nouveau logement. Garantie locative pour laquelle les nombreux mécanismes qui existent actuellement se révèlent complexes, dispersés, lents à mettre en oeuvre et souvent insatisfaisants. Il pourrait être répondu à cette problématique en envisageant une modification coordonnée des ADILs, d'une part, et des allocations octroyées sur la base de l'article 16 du Code bruxellois du logement, d'autre part. Je ferai examiner la question à l'occasion du travail de réforme des ADILs.

Au total, 913 logements ont été interdits à la location par la DIRL depuis son entrée en fonction en 2004, dont une petite moitié de manière immédiate (donc sans possibilité laissée au propriétaire d'effectuer des travaux). Le taux de relogement des locataires évincés s'élève à 62%. Six sur dix retrouvent un logement dans le parc privé, le solde s'orientant vers le secteur social.

Pour 23% des intéressés, une procédure de relogement est en cours. Si les locataires restants demeurent non relogés, c'est essentiellement parce qu'ils déclinent l'aide du service social de la DIRL. On peut donc dire que la cellule sociale de la DIRL fait son travail, plutôt correctement d'ailleurs.

Il convient également d'évoquer les allocations de déménagement ainsi que les allocations de loyer octroyées aux locataires d'un bien frappé par la DIRL d'une interdiction d'occuper. Dans les deux cas, leur nombre va croissant. Les allocations de déménagement ont été accordées à 25 bénéficiaires en 2005, 66 en 2006, 86 en 2007, 112 en 2008 et 41 pour les six premiers mois de 2009. Les allocations de loyer ont été accordées à 11 bénéficiaires en 2005, 27 en 2006, 43 en 2007, 75 en 2008 et 22 pour les six premiers mois de 2009. Ici aussi, le travail de la Région porte donc ses fruits.

(poursuivant en néerlandais)

Par ailleurs, la loi sur l'humanisation des expulsions du 30 novembre 1998 mériterait d'être retouchée pour améliorer le suivi des locataires évincés. Si cette loi relève du pouvoir fédéral, la présence du vocable "expulsion" au sein des matières vouées, dans le domaine du bail

A/B/231 opgesteld. Sindsdien mogen er in de sociale huisvestingssector geen uitzettingen meer gebeuren in de winter, mag er geen beroep meer worden gedaan op privé-incassobureaus, moet er een bemiddelingsprotocol worden opgesteld met de huurders die een betaalachterstand hebben, moet de uitwijzingsbeslissing nog beter worden gemotiveerd en moet de sociaal afgevaardigde om advies worden gevraagd.

De herhuisvestingsverplichting is geen resultaatsverplichting in de juridische betekenis van het woord. De huurder wordt begeleid, zowel voor als na de uitzetting, om ervoor te zorgen dat hij niet plots op straat komt te staan.

Wat de responsabilisering van de eigenaars betreft, verwijst u naar repressieve maatregelen, waarbij de eigenaar wordt verplicht om de herhuisvestingskosten op zich te nemen, en meer proactieve maatregelen, waarbij de eigenaar wordt verplicht een nieuwe woning voor de huurder te vinden. U baseert zich daarbij op de Vlaamse en Franse wetgeving. In Vlaanderen is het inderdaad mogelijk om de kosten met betrekking tot de verhuis, de tijdelijke herhuisvesting of de huurstijging op de eigenaar te verhalen.

Bij ons weten zijn deze bepalingen van de Vlaamse Wooncode nooit uitgevoerd. Ik heb enkele Vlaamse collega's gecontacteerd. Er is een wetsvoorstel in de maak om de terugbetalingsprocedure te versnellen. Een op het Vlaams model geïnspireerde regel kan in de wetgeving over huurcontracten voor woningen bestemd tot hoofdverblijfplaats worden opgenomen, op het moment dat de bevoegdheden worden geregionaliseerd.

We hebben te weinig tijd om de Franse wetgeving diepgaand te bestuderen. Maar een huiseigenaar verplichten om voor een fatsoenlijke woonst te zorgen die overeenstemt met de behoeften van de bewoners, komt de facto neer op het uiten van een vrome wens. In de praktijk is het de overheid die voor een voorlopige woonst zorgt. Het Franse model heeft slechts een beperkte impact.

Het enige efficiënte wapen in deze strijd is financiële repressie. We willen een efficiënte regelgeving zonder het Vlaamse fiasco uit het oog te verliezen.

d'habitation, à une régionalisation prochaine, donne toutefois à penser que les Régions pourraient, à brève échéance, exercer leur compétence sur ce plan également.

(poursuivant en français)

Il importe également de rappeler que les personnes expulsées à l'initiative de la DURL ou encore par le bourgmestre, sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, bénéficient depuis 2004 de cinq points de priorité pour intégrer le parc social, soit le taux maximum (plus du double du taux maximal précédent, qui était de deux points). De nombreuses communes accordent, par ailleurs, des points de priorité similaires pour entrer dans le patrimoine de leur régie foncière. Concernant le logement de transit, il existe déjà. Rien que dans le giron des agences immobilières sociales, 153 logements sont ouverts notamment à destination de ce public.

Concernant le secteur du logement social, pareillement visé par les contrôles de qualité menés par la DURL, il est normal de réserver les mêmes exigences au patrimoine public qu'au patrimoine privé. Relevons, à cet égard, qu'un dossier sur vingt seulement ouvert auprès de la DURL concerne ce segment-là. Cela démontre que le locataire social est moins enclin à entreprendre une démarche auprès de la DURL que son homologue du parc privé (sans qu'on puisse en conclure que la qualité du bâti public est meilleure). C'est en fonction de la jurisprudence de la DURL et du comportement du locataire qu'on peut tirer ce type de conclusion.

Au sujet des expulsions décidées pour des motifs contractuels cette fois, deux circulaires ont été adoptées en 2000 sur ce thème des expulsions. Ces circulaires A/B/230 et A/B/231 balisent, de manière plus étroite encore, l'éviction mise en oeuvre par une SISF. Il sortirait quelque peu du cadre de votre question d'en rendre compte ici de manière exhaustive. Je peux toutefois vous informer que, dans le secteur du logement social, depuis lors, un moratoire sur les expulsions hivernales a été instauré, que le recours à des sociétés privées de recouvrement de créances est prohibé, qu'un protocole de médiation avec le locataire en arriérés de paiement est imposé, que la motivation de la décision d'expulsion prise par la SISF est renforcée, et que l'avis du délégué social

Naast het inspecteren van de woonst, kan men ook via de gerechtelijke macht huissjesmelkers vervolgen. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie informeert immers het parket als daarvoor voldoende aanwijzingen zijn. Het gerecht treedt dan in actie. De strafwet voorziet in herhuisvesting en de verdachte moet de herhuisvestingskosten betalen. De woonst zelf kan dan door het OCMW worden beheerd.

Mijnheer Colson, OCMW-OVM-overeenkomsten zijn wettelijk toegelaten, maar in Brussel zijn er maar twee of drie in voege. Een OVM kan in geval van nood voor een uitgedreven gezin altijd van de toewijzingsregels en de lijst van inschrijvingen afwijken. Dat vereist wel motivatie en telkens wordt er door de vertegenwoordiger van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op toegekeken of de werkwijze eerlijk verloopt.

est exigé. Il y a là un certain nombre de procédures extrêmement lourdes qui visent à diminuer au maximum les cas d'expulsion pure et simple de ce type de logement. En conclusion, et dans la mesure du possible, l'obligation de relogement n'est, en effet, pas dite «de résultat» dans le sens juridique du terme. Le locataire est suivi, tant en amont de l'expulsion qu'en aval, de sorte que les expulsions "sèches" avec mise à la rue, restent heureusement extrêmement rares.

En ce qui concerne la responsabilisation des propriétaires, vous abordez d'une part, le volet dit répressif, soit l'obligation pour le propriétaire défaillant de prendre en charge les frais de relogement, et d'autre part, un volet plus pro-actif qui serait l'obligation pour ce dernier de rechercher un nouveau logement adéquat pour le locataire. Vous citez en exemple les législations flamande et française. J'ai moi-même évoqué les dispositions en vigueur en Flandre qui permettent de récupérer à charge du propriétaire les frais relatifs au déménagement, au relogement provisoire, ou encore à l'augmentation de loyer.

À notre connaissance - cela a aussi été relayé par des collègues ayant pris part à la discussion -, la disposition insérée dans le Code flamand du logement n'a jamais été mise en oeuvre. J'ai pris quelques contacts avec les responsables de la politique du Logement de la Région flamande. Un projet de décret est en cours de rédaction, pour faciliter la procédure de remboursement. Une mesure qui s'inspire du texte flamand pourrait être intégrée dans le texte de la loi sur les baux à loyer à titre de résidence principale lors de la régionalisation de celle-ci.

Quant au volet plus pro-actif de la législation française que vous évoquez, il était difficile d'en faire une analyse approfondie dans le bref délai imparti pour répondre à votre interpellation, mais une première lecture me laisse penser que contraindre le propriétaire à assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins, est un voeu quelque peu pieux et que c'est bien sûr le plus souvent l'autorité publique qui assure l'hébergement provisoire dans la réalité. En tout état de cause, la pratique montre que le dispositif français ne jouit que d'une efficacité très limitée. On pourrait essayer d'en savoir plus, si nous disposions de plus de temps, afin d'examiner si une expérience plus positive existe. Cependant,

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (*in het Frans*).- *U had het over de verenigingen die gespecialiseerd zijn in huurrecht en die uitgewezen huurders begeleiden. Kunt u een lijst bezorgen met de namen van deze verenigingen?*

Ik heb het Vlaamse en Franse model niet als een te volgen voorbeeld naar voor geschoven. Elk model heeft zijn voor- en nadelen. Voor ons gewest kan alleen een op de Brusselse realiteit gebaseerd model worden uitgewerkt.

Ik vind het spijtig dat de maatregelen van de heer Marino Keulen in Vlaanderen zo weinig succes hebben gekend. Ik veronderstel dat er in de Europese regelgeving ook maatregelen zijn

à notre connaissance, ce n'est pas le cas.

Ce qui nous ramène à la seule arme efficace identifiée : l'arme répressive financière. Nous travaillons à la recherche d'un dispositif efficace, tout en restant attentifs à l'analyse de l'échec faite par nos homologues flamands.

Enfin, je terminerai en rappelant qu'il existe, à côté de l'action de l'inspection du logement, celle du pouvoir judiciaire dans le cadre de la poursuite des marchands de sommeil. La DIRL informe, en effet, le parquet des situations pour lesquelles des indices suffisants existent et il appartient à ce dernier d'agir en conséquence. Dans ce cadre, il y a des dispositions de relogement prévues par le code pénal. Le prévenu doit payer les frais de relogement et le bien peut être pris en gestion par le CPAS.

M. Colson, les conventions CPAS-SISP sont expressément permises par la réglementation, mais il n'en existe que deux ou trois en Région bruxelloise. Une SISP peut toujours, au bénéfice d'un ménage expulsé, déroger aux règles traditionnelles d'attribution au vu de circonstances exceptionnelles et urgentes. Je rappelle qu'il y a toujours un pourcentage d'attributions qui peuvent sortir du suivi de la liste précise d'inscriptions. Cela doit être motivé et il y a à chaque fois un examen effectué par le délégué de la SLRB, pour bien vérifier qu'on est dans un système cohérent et équitable par rapport aux autres.

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

Mme Céline Fremault.- J'ai une question complémentaire : vous avez évoqué, dans le premier volet de votre réponse consacré à l'accompagnement des locataires au moment de leur expulsion, les associations de droit au logement vers lesquelles on peut orienter les locataires concernés. Pouvez-vous, à titre d'exemple, nous communiquer les noms de telles associations ou, le cas échéant, pourriez-vous joindre la liste de celles-ci au rapport de la commission ? Il est en effet intéressant de pouvoir évaluer le nombre et de prendre éventuellement contact avec elles.

Par ailleurs, je n'ai pas cité les exemples flamand et français comme étant à prendre ou à laisser.

waarop we ons kunnen inspireren.

Ik blijf mij verder in het dossier verdiepen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal u de gevraagde lijst toesturen.*

Ik deel uw mening met betrekking tot de andere elementen. We zullen proberen onze lessen te trekken uit de modellen die elders in voege zijn. We blijven aan een beter Brussels model werken.

- Het incident is gesloten.

Chaque dispositif a ses succès et insuccès. La solution idéale doit être également tenir compte des réalités bruxelloises. Il est, en tout cas, intéressant de constater que des mesures peuvent être prises.

Dans le cadre d'une problématique mise récemment sous les feux de l'actualité, même si, in fine, elle est assez récurrente, il serait intéressant que la Région bruxelloise travaille à un dispositif le plus efficace possible. Je regrette d'ailleurs que le système ne fonctionne pas en Flandre. Si je puis comprendre que le pouvoir du magistrat demeure beaucoup plus fort qu'un dispositif législatif à l'instar de celui que M. Marino Keulen a voulu instaurer, il est possible de trouver un juste milieu entre les exemples flamand, français ou autre. J'imagine qu'il existe des dispositions en droit européen en la matière qui pourraient nous inspirer et qui pourraient être davantage synonymes de succès.

Je vais continuer à travailler dans ce dossier et j'y reviendrai dans quelques mois.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ne vois aucun inconvénient à vous envoyer les listes des associations dont il est question.

Pour le reste, je partage votre avis : il faut étudier les expériences menées ailleurs et les résultats engrangés concrètement. C'est avec la même humilité, mais aussi avec la même ambition que nous travaillons et que nous essayons d'améliorer le dispositif bruxellois. Nous nous inspirons également des avancées, et parfois des échecs et des leçons qu'on peut tirer de ces derniers, pour améliorer la situation à Bruxelles.

- L'incident est clos.