BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

Commission du logement et de la rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 14 JUNI 2011

RÉUNION DU

MARDI 14 JUIN 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

INTERPELLATIE 6

- van de heer Michel Colson 6

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de definitie van de doelstelling van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk in de regeringsverklaring".

MONDELINGE VRAAG 6

- van de heer Fouad Ahidar 6

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het aantal eigenaars van onbenutte woningen die een beroep doen op sociale verhuurkantoren".

INTERPELLATIES 9

- van de heer Alain Hutchinson 10

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk

SOMMAIRE

INTERPELLATION 6

- de M. Michel Colson 6

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la définition de l'objectif des 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale inscrit dans la déclaration gouvernementale".

QUESTION ORALE 6

- de M. Fouad Ahidar 6

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "le nombre de propriétaires de logements inoccupés qui font appel aux agences immobilières sociales".

INTERPELLATIONS 9

- de M. Alain Hutchinson 10

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé

Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het tekort aan studentenwoningen".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Bianca Debaets, de heer Alain Maron, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Emmanuel De Bock, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Hutchinson.** 11

- van mevrouw Céline Fremault 21

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de rehabilitatie van leegstaande verdiepingen boven handelszaken".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **mevrouw Céline Fremault.** 24

- van mevrouw Gisèle Mandaila 32

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de leningen van het Woningfonds voor personen met een handicap".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Gisèle Mandaila.** 34

du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la pénurie de logements pour étudiants".

Discussion – Orateurs : **Mme Bianca Debaets, M. Alain Maron, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Emmanuel De Bock, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Hutchinson.** 11

- de Mme Céline Fremault 21

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la politique de réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Olivier de Clippele,** président, **Mme Céline Fremault.** 24

- de Mme Gisèle Mandaila 32

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'accession aux prêts du Fonds du logement pour les personnes en situation de handicap".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Gisèle Mandaila.** 34

MONDELINGE VRAGEN 36

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 36

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het beheer van de groenzones van woningen van de OVM's".

- van de heer Mohamed Ouriaghli 41

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de maatregelen om de emissies van broeikasgassen te verminderen in de sociale woningen".

QUESTIONS ORALES 36

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 36

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la gestion des espaces verts des logements appartenant aux SISP".

- de M. Mohamed Ouriaghli 41

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "les mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le logement social".

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

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer Colson.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de definitie van de doelstelling van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk in de regeringsverklaring".

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

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Colson.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "la définition de l'objectif des 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale inscrit dans la déclaration gouvernementale".

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

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Ahidar.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

betreffende "het aantal eigenaars van onbenutte woningen die een beroep doen op sociale verhuurkantoren".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- De sociale verhuurkantoren (SVK) zijn bedoeld om privéwoningen te socialiseren. Eigenaars kunnen hun woning in beheer geven aan een SVK, waardoor ze recht hebben op een hogere renovatiepremie. Bovendien zal het SVK zelf de huur innen en een deel doorstorten aan de eigenaar. Deze woningen zijn bedoeld voor sociale huurders.

Woningen die zouden verloederen of leegstaan omdat de eigenaars niet kunnen instaan voor het beheer, worden op die manier toch bewoond. De SVK's blijken een efficiënt instrument tijdens de huidige woningcrisis. 37.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning.

Hoeveel eigenaars van ongebruikte woningen hebben interesse getoond in de SVK's? Hoeveel hebben er daadwerkelijk een overeenkomst afgesloten? Kunt u naast de cijfers voor 2010 ook cijfers geven voor 2009 en 2008, zodat we die kunnen vergelijken? Hoeveel nieuwe woningen hebben de 22 erkende SVK's in 2010 in beheer genomen? Werden er eigenaars die hun woning in beheer wilden geven, geweigerd?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Spijtig genoeg kan ik u geen precieze cijfers meedelen. Noch de administratie, noch de federatie van SVK's (FEDSVK) van het Brussels Gewest beschikken over cijfers in verband met leegstaande gebouwen of woningen die door de SVK's in beheer worden genomen. Er zijn dus ook geen gegevens beschikbaar over het aantal eigenaars dat eventueel geïnteresseerd zou kunnen zijn in een beheer door een SVK.

Op 30 september 2010 beheerden de SVK's in totaal 2.798 woningen, waarvan 429 gedurende de laatste twaalf maanden in beheer werden genomen. Hoogst waarschijnlijk stond slechts een minderheid van deze woningen leeg op het moment dat de SVK's hen in beheer namen. De getuigenissen

concernant "le nombre de propriétaires de logements inoccupés qui font appel aux agences immobilières sociales".

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Les agences immobilières sociales (AIS) sont destinées à socialiser des logements privés. En leur confiant la gestion de leur bien, les propriétaires ont droit à une prime à la rénovation plus élevée et leurs logements sont destinés à des locataires sociaux. Les AIS s'avèrent être un outil efficace pour traverser l'actuelle crise du logement.*

Combien de propriétaires de logements inoccupés se sont-ils montrés intéressés par les AIS ? Combien ont effectivement conclu un contrat ? Pouvez-vous nous communiquer les chiffres de 2010, 2009 et 2008 ? Combien de nouveaux logements les 22 AIS agréées ont-elles pris en gestion en 2010 ? Des propriétaires intéressés ont-ils été refusés ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Ni l'administration, ni la Fédération des Agences immobilières sociales de la Région bruxelloise (Fedais) ne disposent de données chiffrées relatives au nombre d'immeubles ou de logements inoccupés pris en gestion par les AIS, et a fortiori au nombre de propriétaires intéressés par une telle prise en gestion.*

Au 30 septembre 2010, les AIS géraient 2.798 logements, dont 429 pris en gestion au cours des douze derniers mois. Ce n'est probablement qu'une minorité d'entre eux qui sont vides au moment de leur prise en gestion.

En effet, la prise en gestion de logements vides implique souvent des rénovations importantes et

van de SVK's over leegstaande woningen, geven de specifieke beperkingen aan die daarmee verbonden zijn.

Vaak moeten deze gebouwen grondig gerenoveerd worden. Bovendien brengen deze renovatiewerkzaamheden mee dat het SVK de eigenaars erg nauwgezet moet begeleiden. Zo fungeert het SVK vaak als feitelijke vervanger van de eigenaars tijdens de verschillende fasen van het renovatieproces: vergunningsaanvraag, behandeling van renovatiepremies, coördinatie van de werken.

Bepaalde SVK's hebben zich geprofessionaliseerd om de eigenaars van dit soort gebouwen ervan te overtuigen om zich te laten begeleiden. De meeste SVK's zijn echter niet in staat om dergelijke renovatiewerken in goede banen te leiden, waardoor zij zich beperken tot hun rol als verhuurkantoor. Deze SVK's weigeren dan ook om verlaten woningen in beheer te nemen, aangezien zij niet in staat zijn om de renovatie naar behoren uit te voeren. Als oplossing informeren zij de eigenaars over het bestaan van andere verhuurkantoren die een dergelijke operatie wel aankunnen.

Ik merk echter op dat SVK's steeds meer worden betrokken bij grondige renovatiewerken. Iedere eigenaar van een te renoveren leegstaande woning die hij zelf niet betrekt, dient een beroep te doen op een SVK als hij een renovatiepremie in de wacht wil slepen. Het lijkt me dan ook erg nuttig om te verwijzen naar het aantal woningen dat door een SVK in beheer werd genomen en waarvoor een renovatiepremie werd aangevraagd. Men telde er 59 in 2007, 115 in 2008, 180 in 2009 en 153 in 2010.

We moeten ervan uitgaan dat slechts een deel van de woningen tijdelijk leegstond. Voor een renovatie is het namelijk niet altijd noodzakelijk dat de woning volledig onbewoond is. De progressieve stijging van het aantal aanvragen voor renovatiepremies in het kader van de inbeheername van woningen door SVK's is erg positief en biedt een gunstig toekomstperspectief wat betreft het stimuleren van de renovatie van vervallen Brusselse woningen.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

un accompagnement étroit des propriétaires par l'AIS qui, dans la pratique, doit généralement se substituer au propriétaire à toutes les étapes de la rénovation.

Si certaines AIS se sont professionnalisées pour encadrer ces rénovations lourdes, la plupart ne sont pas capables de gérer de tels chantiers et se cantonnent dans leur rôle d'agence immobilière. Le cas échéant, elles renseignent les propriétaires sur l'existence d'autres agences susceptibles de mener à bien de telles opérations.

Nous observons cependant une implication croissante des AIS dans les rénovations lourdes. Sachant que tout propriétaire non occupant d'un immeuble inoccupé à rénover doit faire appel à une AIS pour obtenir une prime à la rénovation, nous pouvons nous référer au nombre de logements pris en gestion par une AIS qui ont fait l'objet d'une demande de prime à la rénovation : 59 en 2007, 115 en 2008, 180 en 2009 et 153 en 2010.

Il faut supposer que seule une partie de ceux-ci sont temporairement inoccupés. La hausse progressive du nombre de dossiers de primes à la rénovation dans le cadre de la prise en gestion de logements par les AIS est très positive et encourageante pour la rénovation urbaine du bâti bruxellois dégradé.

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

De heer Fouad Ahidar.- U zei dat er nog geen duidelijke cijfers beschikbaar zijn. Ik zal binnen enkele maanden een schriftelijke vraag tot u richten om die cijfers alsnog te kunnen krijgen.

Hoe zit het met de begeleiding van mensen die een beroep willen doen op een SVK? U zegt dat het niet de taak van de SVK's is om mensen te helpen met de aanvraag van een renovatiepremie en dat de SVK's zich moeten beperken tot hun rol als verhuurkantoor. Bedoelt u dat de SVK's helemaal niet meer aan professionele begeleiding zullen doen?

(verder in het Frans)

Zal het mogelijk zijn om mensen die renovatiepremies willen aanvragen te begeleiden? Dat is niet de hoofdopdracht van de SVK's.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Sommige SVK's zijn gespecialiseerd in zware verbouwingen. We streven ernaar om eigenaars te helpen met de renovatie van gebouwen om ze vervolgens te laten beheren door een SVK.*

Het kan gebeuren dat een SVK niet in staat is om een zware verbouwing zelf in goede banen te leiden. In dat geval zal het de eigenaar aanraden om een ander SVK te contacteren.

Jaarlijks worden 100 tot 200 renovatiepremies aangevraagd.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Je vous adresserai dans quelques mois une question écrite pour obtenir les chiffres précis.*

Qu'en est-il de l'accompagnement des personnes qui font appel à une AIS ? Quand vous dites que les AIS doivent se limiter à leur rôle d'agence immobilière, faut-il en déduire qu'elles n'offriront plus un accompagnement professionnel ?

(poursuivant en français)

Va-t-on pouvoir les accompagner professionnellement ? Ce n'est pas leur tâche principale.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Certaines sont plus spécialisées que d'autres dans les rénovations plus lourdes. L'un de nos objectifs est de contribuer à la rénovation des bâtiments, d'aider les propriétaires dans cette tâche et de les soumettre ensuite à la gestion de l'agence immobilière sociale.

Dans le cadre de rénovations plus lourdes, il se peut qu'une agence estime ne pas être en mesure d'opérer elle-même la rénovation et qu'elle conseille alors au propriétaire de contacter une autre agence immobilière sociale.

D'après les chiffres, entre 100 et 200 demandes de prime à la rénovation sont introduites chaque année. Ces opérations sont lourdes et c'est grâce à ces aides qu'elles peuvent être réalisées.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "het tekort aan studentenwoningen".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Vorig jaar stelde ik u reeds een vraag over studentenwoningen. Nu zijn we opnieuw in de periode aanbeland waarin veel studenten zich voorbereiden op hun eerste jaar universiteit en een geschikt onderkomen zoeken.*

U hebt me toen geantwoord dat oplossingen werden gezocht. Wat is de stand van zaken vandaag?

Volgens het regeerakkoord zou aan dit onderwerp meer aandacht worden besteed. Studenten en studentenverenigingen wijzen er echter op dat het probleem alleen groter lijkt te worden.

Le Soir wijdde op 18 mei een artikel aan het onderwerp. Het probleem stelt zich ook in de andere gewesten. Het Waals Gewest stelt voor om 250 nieuwe woningen te bouwen en onder beheer van de academische wereld te plaatsen. Een soort van sociale vastgoedmaatschappijen werd eveneens aangekondigd.

Op 15 juni 2010 wist u nog niet hoe u bijkomende studentenwoningen kon creëren. Wat is de stand van zaken vandaag? Welke initiatieven werden er genomen? Werden er ook concrete stappen ondernomen om intergenerationeel wonen in te voeren?

Het belangrijkste probleem in de Brusselse huisvesting blijft het feit dat een groot aantal gezinnen op een sociale woning wacht. Aangezien Brussel ook een universiteitsstad is, moet de woningnood van onze studenten eveneens worden

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "la pénurie de logements pour étudiants".

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

M. Alain Hutchinson.- Il y a un an, j'ai déjà eu l'occasion de vous interpeller au sujet du logement étudiant. C'est une question de circonstance, puisqu'en ce moment de l'année scolaire, de nombreux étudiants s'apprêtent à entrer à l'université et sont préoccupés par la recherche d'un logement.

Vous m'aviez alors répondu que des contacts étaient prévus pour résoudre le problème. Aujourd'hui, j'aimerais remettre le sujet à l'ordre du jour, afin d'avoir une vision claire de la situation et d'étudier avec vous les solutions, qui ne sont pas simples.

Vous aviez rappelé à l'époque que l'accord de majorité prévoyait d'accorder une plus grande attention à cette problématique. Or, d'après mes contacts avec des étudiants et des associations estudiantines, il semble que le problème soit actuellement cuisant, peut-être même plus qu'auparavant.

Le 18 mai dernier, Le Soir publiait une enquête sur ce sujet. Elle montrait que la problématique ne touche pas que la Région bruxelloise. Il y était question d'initiatives prises par le Gouvernement régional wallon, notamment la proposition de création de 250 logements, dont la gestion serait confiée au monde académique. En outre, des sortes de sociétés immobilières sociales étaient annoncées.

Le 15 juin 2010, vous ne disposiez pas encore d'éléments de réponse à propos de la production de

aangepakt.

Huisvesting in Brussel is duur en dat kan een belemmering vormen om hier universitaire studies aan te vatten. Aan studenten worden ook niet de beste wooncondities aangeboden.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Men vergeet al te vaak dat Brussel met zijn 70.000 studenten de grootste studentenstad van het land is. Alleen wordt Brussel niet geassocieerd met studenten. Op een of andere manier slagen we er niet in om die status van grootste studentenstad te verzilveren.

De overheid is hier zeker gedeeltelijk verantwoordelijk voor. Haar beleid moet voldoende rekening houden met de studentenbevolking. Op 3 mei ondertekenden de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) en haar Franstalige tegenhanger, de Fédération des étudiants francophones (FEF) in het Brusselse stadhuis de New Deal, een handvest waarin ze de verschillende overheden oproepen om meer rekening te houden met de studentenbevolking. Doordat er in het Brussels Gewest veel verschillende overheden bevoegd zijn, voelt niemand zich echt verantwoordelijk.

Huisvesting is een van de sleutelelementen. Brussel telt vandaag 70.000 studenten, maar dat

logements étudiants. Qu'en est-il aujourd'hui ? Avez-vous des données plus précises ? Lesquelles ? Quelles initiatives ont-elles été prises au cours de cette année ? Nous avions évoqué différentes pistes, dont celle du logement intergénérationnel. Des solutions de ce type ont-elles été concrétisées ?

Le logement étudiant ne constitue pas le problème majeur à Bruxelles, qui reste celui des nombreuses familles en attente d'un logement social. Néanmoins, il fait partie des problèmes auxquels nous devons faire face. Bruxelles compte en effet des universités sur son territoire et voit des milliers d'étudiants confrontés à la difficulté de se loger.

J'ai toujours été partisan d'une démocratisation des études universitaires. Or, cet aspect fait partie des obstacles à l'accès aux études, car le logement coûte cher à Bruxelles et il n'offre pas toujours les meilleures conditions aux étudiants. Ces éléments méritent que nous nous penchions à nouveau sur la question.

Discussion

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Avec ses 70.000 étudiants, Bruxelles est la ville estudiantine la plus importante du pays. Cet aspect est néanmoins rarement pris en compte, notamment par le gouvernement. Le 3 mai dernier, la Fédération des étudiants francophones (FEF) et la Vlaamse Vereniging van Studenten ont signé une charte afin de rappeler aux pouvoirs publics leur responsabilité à leur égard. La multiplicité des niveaux de pouvoirs est telle qu'en réalité personne ne se sent réellement responsable.*

La population estudiantine ne cesse de croître et le marché du logement étudiant est particulièrement étriqué. Les logements étudiants bruxellois sont en outre particulièrement chers, puisqu'un kot coûte en moyenne 270 euros par mois.

Quelle est votre position concernant le logement étudiant ? Outre la création de chambres, des solutions plus créatives pourraient être envisagées, comme les logements communautaires

aantal blijft groeien en de markt van de studentenwoningen is nu al erg krap. Brussel is voor studenten de duurste stad: een kot kost gemiddeld 270 euro.

Welke visie hebt u op de studentenhuisvesting? Het creëren van meer studentenkamers is een oplossing, maar er zijn ook creatievere oplossingen mogelijk, zoals groepswonen en intergenerationeel wonen. Denken we maar aan het Franstalige initiatief "Un toit, deux âges", waarbij studenten bij oudere mensen met een leegstaande kamer intrekken, een prijs betalen die een stuk onder de marktprijs ligt en in ruil daarvoor een aantal lichte huishoudelijke taken opknappen.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Er is een alsmaar groter tekort aan studentenwoningen. De problematiek raakt aan heel wat domeinen, bijvoorbeeld stedenbouw en ruimtelijke ordening.*

Zo is het alsmaar moeilijker om op een wettelijke manier studentenkamers in eengezinswoningen te creëren. De meeste gemeenten trachten immers een te grote opsplitsing van woningen tegen te gaan. De normen zijn strikt en de vergunningsaanvragen worden soms geweigerd.

Bovendien mag de privésector overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening geen grote collectieve gebouwen met studentenwoningen optrekken. Dit is een voorrecht van de universiteiten, hogescholen of andere overheidsinstellingen.

Misschien moeten wij dat punt herzien en bepaalde kwaliteits-, oppervlakte- en prijsnormen opleggen. In Elsene is er een project van 300 studentenwoningen van 11 m² gepland. Die zouden voor 375 euro per maand worden verhuurd. Die prijs is bijzonder hoog in verhouding tot de aangeboden oppervlakte.

De problematiek van de studentenwoningen is ook gekoppeld aan het huisvestingsbeleid. Wat verstaat men bijvoorbeeld precies onder een studentenwoning? Het is belangrijk dat een duidelijke definitie wordt opgesteld.

De studentenverenigingen pleiten ook voor een specifieke huurovereenkomst. De huurwet is geen ou intergénérationnels. Je songe notamment à l'initiative francophone "Un toit deux âges"qui permet à des étudiants de louer une chambre à moindre prix chez des personnes âgées en échange de travaux ménagers légers.

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

M. Alain Maron.- La question du logement étudiant devient de plus en plus prégnante. Je remercie M. Hutchinson d'avoir remis le sujet sur la table au sein de cette commission, nonobstant le fait qu'il ait déjà été abordé en commission des Affaires générales et qu'il le sera bientôt en commission de l'Aménagement du Territoire.

J'ai en effet moi-même déposé une interpellation à M. Kir sur ce sujet, dans la mesure où un certain nombre d'aspects liés aux problématiques du logement étudiant et à son manque sont aussi liés à l'urbanisme, à la planification et à l'aménagement du territoire.

On sait, par exemple, qu'il est de plus en plus difficile de produire légalement des kots privés dans les maisons unifamiliales, parce que, très majoritairement, les pouvoirs publics locaux essaient de favoriser les grands logements ou de lutter contre les divisions excessives de logements. Les normes sont strictes et des demandes de permis sont parfois refusées. Il faut bien constater que cela constitue un frein à la création de kots pour étudiants.

Au niveau du logement étudiant de très grande taille, c'est-à-dire d'immeubles importants qui lui sont uniquement dédiés, le Règlement régional d'urbanisme (RRU) prévoit que le secteur public soit à la manœuvre (universités, hautes écoles ou autres institutions publiques). Le privé ne peut donc pas construire ce type de logement.

Peut-être faut-il s'interroger sur ce point, tout en

gewestelijke bevoegdheid, maar kan dit wel worden. Hebt u al over die mogelijkheid nagedacht?

Het huisvestingsbeleid zal een van de pijlers van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) zijn. Moet in dat kader niet worden onderzocht op welke plaatsen in de stad een verdichting van het aantal studentenwoningen mogelijk en wenselijk is?

In Luik worden er nieuwe studentenwoningen gepland in containers. Die studentenwoningen voldoen aan alle normen, zijn energiezuinig, zijn groter dan 11 m² en worden tegen een lagere kostprijs geproduceerd. Ook in andere steden zoals Le Havre en Amsterdam worden interessante projecten ontwikkeld.

Hoewel die oplossingen niet overal toepasbaar zijn, verdienen ze te worden onderzocht, met name vanuit het oogpunt van de kostenbeperking. Kent u die initiatieven? Bent u bereid soortgelijke initiatieven te promoten? Met welke partner?

Een andere mogelijkheid waarnaar mevrouw Debaets verwijst, zijn de solidaire, collectieve of intergenerationele woningen. Het is evenwel niet altijd makkelijk om een evenwicht te vinden tussen de overheid, die financiële steun tracht te bieden, de bewoners (eigenaars of huurders) en een eventuele derde partij (sociaal verhuurkantoor of een vereniging).

Wat is uw standpunt over deze vernieuwende projecten?

étant attentif aux normes de qualité, de surface et de prix ? Il existe un projet de grande ampleur, avec la création de 300 kots à Ixelles. Je rappelle que le promoteur prévoit d'y louer des kots de 11 m² à 375 euros par mois. Indépendamment des questions qui se posent sur l'implantation et la localisation du bâtiment, ce prix, mis en rapport avec la surface, pose question.

Outre ces aspects relevant de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, dont on reparlera en commission ad hoc, des questions se posent plus spécifiquement par rapport aux politiques du logement. La première, c'est sans doute la définition du logement étudiant. Qu'entend-on exactement par là ?

L'une des revendications des associations étudiantes est d'avoir un bail spécifique. Même si la loi sur le bail n'est pas une compétence régionale, elle pourrait le devenir. Avez-vous envisagé cette question ? Si on en venait à régionaliser la loi sur le bail, avez-vous déjà des pistes d'aménagements spécifiques pour le logement étudiant ?

Une autre question touche à la politique du logement et vous concerne directement : celle du Plan régional de développement durable (PRDD), et des aspects du PRDD liés au logement. Le logement sera l'un des axes prioritaires du PRDD et vous y êtes particulièrement attentif. Ne serait-il pas opportun de vérifier quels sont les endroits de la ville où l'augmentation de la densité du logement étudiant serait la plus pertinente ? Cela relève un peu de la planification de logements.

Par ailleurs, quelle place pour le logement étudiant ou pour d'autres types de logements spécifiques pour les étudiants pourrait-on promouvoir via le PRDD ?

Enfin, je souhaiterais vous entendre sur quelques aspects innovants. À Liège, il existe des projets de logements pour étudiants dans des conteneurs neufs, aménagés, répondant à toutes les normes et efficients en termes de consommation d'énergie. Ces logements, d'une superficie supérieure aux 11 m² du projet d'Ixelles, sont produits à un coût inférieur. Il existe également des projets intéressants au Havre, à Amsterdam et dans d'autres pays.

Apparemment, la Région wallonne serait prête à donner son feu vert à ce type de projet. Bien que ces pistes ne soient ni possibles, ni opportunes partout, elles méritent d'être explorées, notamment dans l'optique d'une réduction des coûts. Avez-vous entendu parler de ces démarches ? Pourriez-vous les promouvoir et avec quel partenaire ?

Mme Debaets a évoqué un autre projet novateur : celui des logements solidaires, collectifs ou intergénérationnels. Ces pistes sont intéressantes. Cependant, la question qui se pose est celle de l'équilibre à trouver entre le pouvoir public, qui tente de promouvoir et d'apporter un soutien financier, les occupants privés (propriétaires ou locataires) et éventuellement une association tierce (agence immobilière sociale ou autre type d'association).

Deux textes parlementaires sur la question de l'habitat intergénérationnel sont en cours de discussion. Nous aurons donc l'occasion d'en reparler. Néanmoins, avez-vous déjà des pistes ou des avis sur ces projets novateurs ?

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Toen ik u eerder hierover interpelleerde, somde u een reeks stedenbouwkundige beperkingen op die zich voordeden bij de constructie van studentenwoningen en in het bijzonder intergenerationele woningen.*

Blijkbaar hebben uw medewerkers en die van de heer Kir nauw samengewerkt om oplossingen te vinden. Wat is de stand van zaken?

Het intergenerationeel wonen maakt deel uit van het regeerakkoord. U wil het intergenerationeel wonen voor studenten bevorderen in overheidsprojecten in de buurt van universitaire campussen.

Het project tussen de César Francklaan en de Kroonlaan stoot op heel wat weerstand in de buurt. Hoe wilt u dit nimbyfenomeen aanpakken?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je profite de l'interpellation de M. Hutchinson pour vous rappeler que le 26 octobre dernier, je vous ai interpellé sur le même sujet.

Vous nous aviez énuméré les diverses contraintes d'ordre urbanistique présentes lors de la réalisation de logements pour étudiants, en particulier lorsqu'il s'agit de logements intergénérationnels.

Vos collaborateurs semblent avoir eu une rencontre fructueuse avec ceux de votre collègue, M. Emir Kir, en vue de dégager des pistes de solution. À l'époque, l'on ne pouvait pas encore dévoiler les propositions mises à l'ordre du jour. Je saisis cette opportunité pour savoir si les choses ont évolué : qu'en est-il aujourd'hui ?

J'en profite également pour rappeler, M. le secrétaire d'État, que vous avez vous-même dit combien vous étiez attentif à promouvoir le caractère intergénérationnel des logements destinés au public étudiant dans les projets initiés par les pouvoirs publics dans les zones urbaines

De voorzitter.- De heer De Bock heeft het woord.

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- De heer Maron had het over de vele hinderpalen die de productie van studentenwoningen in de weg staan. De gemeenten zouden fiscale steunmaatregelen kunnen invoeren om de productie te stimuleren.*

Ook het Brussels Gewest zou steunmaatregelen kunnen invoeren en samenwerken met sociale verhuurkantoren (SVK's) in de gemeenten die niet aan de Vijfhoek grenzen. In Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel werden de afgelopen jaren trouwens meer woningen geproduceerd dan nodig zijn voor de toename van de bevolking.

Door de vergrijzing van de bevolking blijven bejaarden vaak in grote huizen met veel leegstaande kamers wonen. Dat biedt mogelijkheden. Een SVK zou werken kunnen laten uitvoeren die een bejaarde niet meer ziet zitten. Naast de invoering van fiscale gunstmaatregelen zou het dus ook interessant zijn om de SVK's in te schakelen.

De Franse en Vlaamse Gemeenschapscommissies hebben de afgelopen jaren inspanningen geleverd, bijvoorbeeld door in Sint-Joost-ten-Node een gebouw voor Europese stagiairs te bouwen. Afgezien van studentenwoningen zijn er immers ook woningen nodig voor de vele stagiairs die enkele maanden in onze stad studeren. Slechts weinige huisbazen willen een woning voor slechts enkele maanden verhuren.

De Franse Gemeenschapscommissie heeft in samenwerking met jeugdherberg Vincent Van

proches des campus universitaires.

Or, on a vu que le projet se situant entre l'avenue César Franck et l'avenue de la Couronne a suscité une levée de boucliers de la part de certains riverains. Comment comptez-vous gérer ce phénomène nimby, par lequel certains habitants refusent de voir se développer ce type de projet dans leur quartier ? Je vous rappelle qu'il s'agit d'une préoccupation inscrite dans l'accord de majorité.

Vu la complexité de ce dossier, quelle est votre analyse de la situation ?

M. le président.- La parole est à M. De Bock.

M. Emmanuel De Bock.- M. Maron a rappelé la dynamique transversale du problème et les nombreux freins à la production de logements de ce type. L'incitant fiscal pourrait participer à la solution. Les communes pourraient accorder des incitants fiscaux, au même titre que pour les acquisitions de logements par des jeunes.

La Région pourrait également faire de même et organiser une articulation au niveau des AIS dans les communes de la seconde couronne, comme Woluwe-Saint-Lambert avec l'UCL ou Uccle avec l'ULB, où les logements produits ces dernières années sont plus importants que l'augmentation de la population.

Avec le vieillissement de la population, les personnes âgées vivent plus longtemps seules, parfois dans des maisons de 200 m², avec des chambres vides. Des opportunités peuvent ici se présenter. Si rien n'est fait dans ce sens, c'est que le système est difficile à mettre en place. Un acteur public comme l'AIS pourrait réaliser les types de travaux qu'une personne âgée n'a pas nécessairement envie d'entamer. Il serait intéressant d'allier plusieurs outils comme l'incitant fiscal et les AIS, malgré la charge de travail que ces dernières estiment déjà devoir affronter.

Je voudrais attirer l'attention sur le travail de la COCOF et de la VGC en la matière, avec la production de logements pour jeunes ces dernières années, en particulier à Saint-Josse où l'on a créé un foyer européen pour jeunes stagiaires. En effet, dans la dynamique des logements étudiants, n'oublions pas la problématique des stagiaires

Gogh voor een honderdtal slaapplaatsen gezorgd, maar dat is nog onvoldoende. U moet alle initiatieven coördineren en de woningnood bestrijden. Door het gebrek aan woningen wordt het voor veel jongeren immers onbetaalbaar om in Brussel te studeren.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Brussel is ook een studentenstad. We moeten daarom samenwerken met de academische wereld, die zich op een communautaire en extra-communautaire manier begint te organiseren.*

De demografische groei zet ons onder druk, maar biedt ook kansen. Brussel moet de studenten zo goed mogelijk onthalen, hoe moeilijk het soms ook is om de bevoegdheden af te bakenen.

Ik wil mijn bevoegdheden ten volle gebruiken om alles zo goed mogelijk te doen verlopen. Mijnheer De Bock, we moeten inderdaad ook rekening houden met de Erasmusstudenten. Ik kom daar op terug.

Overheden moeten geen studentenhuizen produceren, aangezien dit een erg rendabele activiteit voor projectontwikkelaars is en studenten zijn geen publiek in moeilijkheden. Een deel van hen vindt wel moeilijk een woning en daar willen we iets aan doen.

De productie van studentenhuizen kan afgeremd of gestimuleerd worden door stedenbouwkundige reglementen. Hierover moet u de ministers interpelleren die bevoegd zijn voor Stedenbouw.

Een voorbeeld is het omvormen van eengezins-

présents pendant quelques mois et pour qui il est encore plus difficile de trouver un logement à Bruxelles. Peu de bailleurs souhaitent louer leur bien pour une période limitée de quelques mois et ils exigent préalablement la totalité des loyers.

Ainsi, la COCOF a contribué, dans le cadre d'un partenariat avec l'auberge de jeunesse Vincent Van Gogh, à la création d'une centaine de lits. Bien qu'insuffisante, la dynamique est importante. Vous devriez être l'acteur qui coordonne les initiatives visant à offrir un logement de qualité et favorisant une baisse de la pression immobilière. En effet, le manque de logements entraîne une pression à la hausse qui met en péril l'accès des études à ceux et celles qui n'ont pas la chance de résider chez leurs parents.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Bruxelles est aussi une ville d'étudiants. Cet enjeu nous incite à travailler en concertation avec le monde universitaire et le monde académique, lequel commence à s'organiser de manière communautaire et extra-communautaire.

Cette caractéristique est révélatrice du dynamisme de Bruxelles. L'expansion démographique constitue autant une contrainte qu'une opportunité à saisir. Bruxelles est aussi la capitale "des intelligences" au regard du nombre d'universités et de hautes écoles qui y sont présentes. Il convient dès lors de développer une politique d'accueil des étudiants la plus performante possible, malgré la difficulté à déterminer quels sont le ou les intervenants compétents en la matière, comme nous y encouragent d'ailleurs les fédérations estudiantines.

J'interviens dans ce dossier en tant que facilitateur et mon objectif est de le faire progresser au maximum en fonction de mes compétences. Comme le souligne M. De Bock, il importe que nous tenions compte aussi des étudiants Erasmus. Je reviendrai sur ce point ultérieurement.

En ce qui concerne la production de logements pour étudiants, il s'agit d'une activité particulièrement rentable pour les promoteurs privés, qui ne nécessite pas l'intervention des

woningen tot studentenwoningen. Een dergelijk project in de buurt van Erasmus werd tegengehouden, omdat er een wijziging van het BBP vereist was. Nochtans was de locatie ideaal.

U kunt hierover de heer Kir nader interpelleren.

De categorie van openbare woning die het best vertegenwoordigd is in het Huisvestingsplan is die van de éénkamerappartementen (ruim 1.000), die ook voor studenten interessant zijn.

In sommige landen plaatst men containers als studentenwoningen. De meningen daarover zijn erg verdeeld. Ik heb daarover nog geen officieel standpunt ingenomen. Momenteel spreek ik hierover met de ULB.

De Federatie van Franstalige studenten (FEF) vraagt een specifiek huurcontract voor studenten. Dat zou inderdaad nuttig zijn. Wij stellen verschillende aanpassingen voor.

Contracten van tien maanden zouden met twee maanden verlengd moeten kunnen worden ingeval van herexamens en stilzwijgend verlengd kunnen worden, zonder onder het 3-6-9-systeem te vallen. Dit is nu wettelijk verboden.

De opzegtermijn moet korter zijn, zodat studenten bijvoorbeeld in het kader van Erasmus naar het buitenland kunnen.

Onderverhuring moet onder bepaalde voorwaarden kunnen, zodat de Erasmusstudenten bij thuiskomst hun kot kunnen betrekken.

De regels voor het samenhuren moeten soepeler worden om het samenleven in groepswoningen en kangoeroewoningen te bevorderen.

De huurwetgeving is echter nog steeds een federale bevoegdheid. Zodra deze geregionaliseerd wordt, zal ik mij ten volle inzetten voor deze nieuwe bevoegdheid.

De Union des étudiants de la Communauté française (Unecof) klaagt over de kostprijs van de huur en vooral over de fiscale aftrek. De federale overheid beslist daar echter over. Wij kunnen enkel huursubsidies toekennen. Daar werken we op dit ogenblik aan.

pouvoirs publics. Les chiffres évoqués par M. Maron concernaient un projet privé. Pour ce qui est de leur logement, les étudiants ne représentent pas non plus un public en difficulté qui nécessiterait l'intervention des pouvoirs publics. Dans ce cadre, M. Hutchinson a rappelé les défis auxquels nous étions confrontés. Nous ne voulons pas non plus négliger un public dont une partie éprouve des difficultés à se loger au moment de ses études.

En revanche, des obstacles d'ordre urbanistique peuvent ralentir, voire décourager, la construction de tels logements. Pour cette raison, j'encourage les uns et les autres à interpeller les ministres de l'Urbanisme pour voir ce qu'il est possible de faire dans ce domaine.

Pour ce qui est des maisons unifamiliales devant être transformées, l'enjeu est urbanistique. Ainsi, un projet de logement pour étudiants a été bloqué à proximité d'Erasme dans la mesure où il fallait modifier le PPAS pour le transformer en logement pour étudiants, alors que sa localisation était idéale.

Aussi, je vous invite à adresser une interpellation similaire à mon collègue du gouvernement en charge de cette matière, parce qu'il y a toute une série d'enjeux et de questions que vous me posez qu'il faudrait pouvoir évoquer avec mon collègue Emir Kir.

En ce qui concerne maintenant la production de logements publics, la catégorie de logements la mieux représentée quantitativement dans le Plan logement consiste en des appartements une chambre (plus d'un millier), lesquels correspondent au profil de l'étudiant.

Il y a, enfin, la question des conteneurs/logements pour étudiants, solution retenue dans certains pays. Les avis, je ne vous le cache pas, sont extrêmement partagés sur cette question, de sorte que le dossier requiert encore maturation avant d'appeler une position officielle de ma part. Étant en contact avec l'ULB actuellement, je reviendrai sur ce sujet.

Mon deuxième axe d'intervention concerne le bail étudiant notamment revendiqué par la FEF. Il serait opportun à mon sens de rédiger un bail spécifique pour ce type de public. Que faudrait-il

Verder is er nog de kwaliteit van de studentenhuizen. De universitaire verhuurders maken het meest gebruik van het conformiteitsattest. We hebben er speciaal aandacht aan besteed.

Mijn kabinet is verschillende malen met dat van de Waalse ministers voor Huisvesting en dat van Hoger Onderwijs samengekomen. Ik heb ook de directie van de ULB ontmoet en voor een ontmoeting gezorgd tussen de voorzitter van de raad van bestuur van de ULB, de verantwoordelijken van de vzw Quartier Latin - Student in Brussel en mijn kabinet om de zaken te vergemakkelijken.

Ik wilde de strategie van de Vlaamse Gemeenschap in kaart brengen. De Vlaamse Gemeenschap wil met de steun van alle Nederlandstalige universiteiten en hogescholen in Brussel een vereniging in het leven roepen om een globale strategie voor de huisvesting van Vlaamse studenten te ontwikkelen.

We willen nagaan of dit ook aan Franstalige kant mogelijk is en of we niet met de Nederlandstaligen kunnen samenwerken. We kunnen projecten opzetten die geen gewestmiddelen, maar enkel wat steun behoeven. Daarvoor moeten de gemeenschappen samenwerken en het onthaal van Nederlandstalige en Franstalige studenten coördineren.

De ULB werkt nu aan bouwprojecten, met onder meer containers. Deze hebben niet veel gemeen met zeecontainers. Het betreft heuse kwaliteitswoningen, die niet noodzakelijkerwijze goedkoper zijn dan andere woningen. Het voordeel is dat de werken zeer snel kunnen worden uitgevoerd. Kwaliteit en snelheid gaan hier samen.

Voor de stagiairs is er een project met de Vincent Van Gogh jeugdherberg. We hebben ook voor het project van de residentie Jean Van Aa in Elsene bemiddeld. De ULB zou ook als partner kunnen optreden voor dat soort van huisvesting.

In de buurt van de CERIA-campus hebben we bouwprojecten lopen waar studenten van scholen van de Franse Gemeenschapscommissie kunnen verblijven. Een partnerschap met de ULB kan hier ook voor Erasmusstudenten soelaas bieden.

Intergenerationele huisvesting is zeer belangrijk. Ik heb het Woningfonds gevraagd een project uit te

changer ? Nous proposons plusieurs pistes :

- la durée du bail. On devrait imaginer un bail de dix mois par exemple, prolongeable de deux mois (en cas de seconde session), et renouvelable à discrétion (sans que le contrat bascule dans le bail de neuf ans), toutes choses interdites dans l'état actuel de la législation ;

- la durée du préavis. Il faudrait un préavis réduit, pour permettre aux étudiants de partir en Erasmus par exemple ;

- le régime de la sous-location, qu'il faudrait autoriser moyennant des conditions moins strictes qu'actuellement, pour permettre toujours à un étudiant Erasmus de "retrouver" son logement après son séjour à l'étranger ;

- l'assouplissement des règles de la colocation, afin de favoriser l'habitat groupé pour étudiants et encourager l'habitat kangourou.

Pour l'instant, toutefois, la matière du bail est toujours aux mains du pouvoir fédéral. Je suis donc contraint de vous y renvoyer, mais croyez bien que si celle-ci était régionalisée, j'investirais pleinement ce nouveau champ de compétence.

Le troisième axe d'intervention porte sur le coût de la location, et en particulier sur la déduction fiscale du loyer, évoquée par l'Union des étudiants de la Communauté française (Unecof). Toutefois, ce point émarge également aux attributions des autorités fédérales. Si nous pouvions intervenir d'une manière analogue, ce serait dans le cadre d'une allocation-loyer, qui est conditionnée à l'encadrement des loyers sur lequel nous travaillons pour le moment.

Le quatrième axe d'intervention porte sur la qualité des logements pour étudiants, qui est de notre ressort. Les bailleurs universitaires sont ceux qui font l'usage le plus intensif de l'attestation de conformité. C'est un segment où l'habitat est donc particulièrement soumis à contrôle et nous y avons prêté une attention particulière.

Plusieurs rencontres ont eu lieu entre mon cabinet et ceux du ministre wallon du Logement, Jean-Marc Nollet et du ministre wallon de l'Enseignement supérieur Jean-Claude Marcourt, afin d'aborder ce type de questions. J'ai également

werken in het licht van het Huisvestingsplan. Het komt erop neer om in een bestaande woning 24 wooneenheden te creëren. Een andere methode bestaat erin meer structureel op te treden.

U wijst op de wanverhouding tussen de bezette oppervlakte en het aantal inwoners van sommige wijken. Tussen Ukkel en sommige wijken van de tweede kroon is er inderdaad een groot verschil.

Buiten het stedenbouwkundige aspect is er nog het samenlevingsaspect. We hebben dit ook besproken met de federale minister van Sociale Zaken. Voor het intergenerationeel samenwonen moet er een statuut komen, zodat dit niet afgestraft wordt op het vlak van uitkeringen. Aangezien dit punt sinds de verkiezingen geblokkeerd is, kunnen we op dit vlak geen vooruitgang boeken.

Ik heb de eer nog voor de zomervakantie een van de eerste vergaderingen van de werkgroep 'Recht op wonen' in het licht van de interministeriële conferentie Sociale Zaken en Gezondheid voor te zitten. We zullen er onder meer het project 'Brique' van nabij bekijken. Intergenerationele huisvesting kan hier een positieve oplossing bieden.

rencontré le 17 mai dernier les autorités de l'ULB. J'ai également organisé une rencontre entre le président du Conseil d'administration de l'ULB, les responsables de Quartier latin -, le service qui s'occupe de faciliter l'offre d'hébergement pour les étudiants de la Communauté flamande, qui sera bientôt renommé "Brique" -, et mon cabinet, dans une logique de facilitateur.

Notre intention était de comprendre la stratégie de la Communauté flamande. Celle-ci consiste à mettre une association sur pied, avec son soutien financier et celui de l'ensemble des écoles universitaires ou supérieures néerlandophones présentes à Bruxelles, en vue de développer une stratégie globale de l'accueil et de logement des étudiants de la Communauté flamande.

Nous comptons, sur cette base, essayer de voir si quelque chose d'analogue pourrait être déployé du côté francophone, et pourquoi pas avec les néerlandophones, pour essayer d'améliorer et mener des projets qui ne nécessitent pas forcément le recours à des moyens publics régionaux au niveau de la construction, mais qui nécessitent peut-être un soutien. Il faudra alors sans doute travailler en collaboration avec les Communautés, ainsi qu'organiser et coordonner l'accueil des étudiants francophones et néerlandophones.

L'ULB travaille en ce moment à des projets de constructions, notamment en conteneurs. Cette piste s'éloigne, je vous rassure, de l'idée commune du conteneur maritime. Ce sont des logements de grande qualité, qui ne coûtent pas forcément moins cher que d'autres logements. Leur avantage, dès lors que le foncier appartient déjà à celui qui veut développer le projet, réside dans la rapidité d'exécution des travaux. Cette solution permet de proposer du qualitatif dans des délais assez courts.

Concernant les stagiaires, un projet est actuellement en cours avec l'auberge de jeunesse Vincent Van Gogh. Un autre projet, pour lequel nous avons joué un rôle de facilitateur, est celui du home Van Aa à Ixelles. L'ULB pourrait être, là aussi partenaire, et apporter des solutions via la construction de logements pour cette catégorie de public.

Par ailleurs, nous avons également des projets de constructions du côté du CERIA. Ces logements pourraient être utiles aux étudiants des hautes

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Het zou goed zijn precies te weten hoeveel studenten-*

écoles ou des écoles présentes sur le site du CERIA qui appartiennent à la Commission communautaire française. Dans ce cas aussi, un partenariat avec l'ULB pour les étudiants se trouvant à Érasme pourrait apporter des réponses en termes de gestion.

Le logement intergénérationnel est évidemment une question extrêmement importante. J'ai demandé au Fonds du logement d'élaborer un projet dans le cadre du Plan logement. Il s'agit de créer 24 logements de ce type à partir d'une construction existante. C'est l'un des moyens pour créer du logement intergénérationnel. Un autre moyen consisterait à intervenir de manière beaucoup plus structurelle avec l'ensemble des publics.

Dans votre interpellation, vous soulignez le phénomène de disproportion entre la superficie occupée et le nombre d'occupants dans certains quartiers. Il est vrai que, du côté d'Uccle et des quartiers de la seconde couronne, des écarts très importants existent sur ce plan.

Outre le problème urbanistique que j'évoquais tout à l'heure, celui de la cohabitation se pose également. Avant les élections fédérales, nous avions abordé cette question avec le ministre fédéral de l'Aide sociale pour tenter de trouver un statut à l'habitat solidaire qui ne pénaliserait pas les personnes isolées au niveau de la perception des allocations. Cette question est bloquée depuis les élections, ce qui nous empêche d'avancer comme nous l'espérions dans ce dossier.

J'aurai par ailleurs l'occasion d'organiser avant les vacances parlementaires l'une des premières réunions du groupe de travail "Droit au logement", dans le cadre de la conférence interministérielle social-santé. Nous y aborderons, entre autres, le soutien au projet "Brique" via nos compétences régionales et les projets d'accompagnement d'un certain type de public. La question du logement intergénérationnel pourrait, par exemple, constituer une réponse positive dans les années à venir.

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

M. Alain Hutchinson.- Il serait intéressant de connaître le nombre précis de logements étudiants

woningen er in Brussel zijn. Er zijn ongeveer 150.000 studenten in de hogere cyclus ingeschreven. Brusselaars hebben in principe geen kot nodig, ze wonen meestal in bij hun ouders. De universiteiten en hogescholen beheren samen ongeveer 11.000 studentenwoningen.

Zou het mogelijk zijn via het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting of de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie een overzicht te krijgen van het aantal woningen waarover we vandaag beschikken? Dat zou ons een idee geven van wat er nog moet gebouwd worden.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er is sprake van 5.000 woningen aan Vlaamse kant en 10.000 van de ULB. We garen ook informatie bij andere universiteiten en Franstalige hogescholen, maar omdat de ULB de grootste speler op het veld is, geven hun cijfers al een tamelijk duidelijk beeld van de noden.*

In de komende maanden zetten we onze contacten met de academische wereld voort en trachten we een faciliterende rol te spelen tussen de verschillende projecten. Zo is er ook een ontmoeting met mijn collega bevoegd voor Stedenbouw gepland.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

à Bruxelles. Notre Région héberge à peu près 150.000 étudiants dans le cycle supérieur. Les étudiants bruxellois n'ont, en principe, pas besoin d'un kot, puisqu'ils logent chez leur parents. Les universités et les hautes écoles gèrent plus ou moins 11.000 logements pour étudiants.

Serait-il possible, par le biais de l'Observatoire régional de l'habitat ou de la Direction de l'inspection régionale du logement, d'avoir un aperçu du nombre de logements dont nous disposons aujourd'hui ? Cela nous permettrait de mesurer l'ampleur de l'effort à fournir pour la création de logements supplémentaires.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il est question de 5.000 logements du côté néerlandophone et de 10.000 logements du côté de l'ULB. Nous récoltons pour l'instant des informations auprès des autres universités et écoles supérieures francophones. L'ULB étant le plus grand acteur présent à Bruxelles, les chiffres qu'elle communique donnent déjà une idée assez précise de la marge à prévoir et des besoins qui doivent être comblés.

Nous poursuivrons dans les mois qui viennent nos contacts avec le monde académique et essaierons de jouer un rôle de facilitateur dans les différents projets. Une rencontre sera notamment organisée avec mon homologue en charge de l'Urbanisme pour essayer d'avancer de concert, avec des mesures qui permettront de satisfaire les besoins qui ont été identifiés.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de rehabilitatie van leegstaande verdiepingen boven handelszaken".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Iets meer dan drie maanden geleden zijn wij een zeer interessant debat gestart over de problematiek van de leegstaande verdiepingen boven handelszaken.*

De omvorming van die ruimten maakt het niet alleen mogelijk om extra woningen te creëren, maar ook om de functiemix, de veiligheid en de heropleving van de handelswijken te bevorderen.

In de praktijk is die opdracht echter niet zo eenvoudig en duiken er vaak hindernissen op, voornamelijk van juridische en financiële aard (creëren van een aparte ingang, beheer van de verhuurovereenkomsten en eventuele mede-eigendommen, erfdienstbaarheden, enzovoort). Er moet dus een geïntegreerde strategie worden uitgewerkt die gebaseerd is op verschillende economische, wetgevende en technische instrumenten.

Ondertussen kan reeds een beroep worden gedaan op een aantal instrumenten, zoals de renovatie-premies, de sociale verhuurkantoren of het Woningfonds, dat over een team beschikt dat gespecialiseerd is in de verbouwing van gebouwen tot woningen.

Wij kunnen eveneens een voorbeeld nemen aan de initiatieven van sommige gemeenten. Zo heeft de stad Brussel een premie voor het creëren van een aparte ingang ingevoerd. Ik denk ook aan de publicatie van memento's van goede gemeentelijke praktijken en de belasting van de eigenaars van leegstaande ruimten.

Ook de initiatieven in het buitenland kunnen een interessante inspiratiebron zijn. In Nederland werden gemengde bedrijven voor dit soort projecten opgericht. Zij hebben meerdere gebouwen binnen eenzelfde huizenblok aangekocht, waardoor het mogelijk werd een gemeenschappelijke ingang te creëren voor de woningen boven meerdere aaneenpalende handelszaken.

Zijn er plaatselijke initiatieven waarvan u denkt

concernant "la politique de réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces".

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

Mme Céline Fremault.- Il y a un peu plus de trois mois nous avons eu l'occasion d'entamer un débat très intéressant concernant une problématique d'importance, celle des étages vides situés au-dessus des commerces, sujet que nous n'avons pas totalement épuisé. Je pense qu'il est inutile de revenir sur l'ensemble des observations que j'ai eu l'occasion de développer lors de ma première interpellation.

Nous sommes tous conscients de la nécessaire impulsion d'une politique volontariste face à cette problématique aux enjeux multiples et de premier plan parmi lesquels celui du logement bien entendu, mais également celui de la qualité du bâti bruxellois, de la mixité fonctionnelle, de la sécurité urbaine, de la revitalisation des quartiers commerçants.

En pratique, la tâche n'est pas simple si l'on tient compte, outre de la multiplicité des enjeux, des différents obstacles, essentiellement juridiques et financiers, qui freinent et empêchent la reconversion de ces lieux en logement. Qu'il s'agisse de la création d'accès séparés, de la gestion des baux et des éventuelles copropriétés, des possibles servitudes de passage, les diverses entraves à la réhabilitation de ces espaces nécessitent d'intervenir à plusieurs niveaux et donc de mettre en place une stratégie intégrée mêlant différents types d'instruments économiques, législatifs et techniques.

Actuellement, il existe déjà un certain nombre d'outils auxquels nous pouvons avoir recours dans le cadre des actions entreprises pour réhabiliter ces espaces vacants. Parmi ceux-ci, on citera notamment les primes à la rénovation, les agences immobilières sociales (AIS), qui restent malgré tout l'instrument que vous privilégiez, ou encore le Fonds du logement, qui possède une équipe spécialisée dans la reconversion de bâtiments en logements.

Par ailleurs, les initiatives de certaines communes dans ce domaine peuvent également nous inspirer.

dat die verdienen te worden gepromoot in de andere gemeenten?

Het gewest moet de plaatselijke besturen aanzetten tot een dynamisch beleid ter zake. Hebt u hierover reeds contact met de gemeenten gehad? Wat waren de resultaten? Welke aanmoedigingsmiddelen hebt u uitgewerkt om de gemeenten tot een voluntaristisch beleid aan te zetten?

Hebt u een idee over hoeveel ruimten het precies gaat?

Benevens de acties om de lokale overheden te 'motiveren' is het de vraag welke concrete maatregelen de regering onderneemt om deze doelstelling te verwezenlijken. Het regeerakkoord laat de middelen buiten beschouwing maar uit wel haar voorkeur voor sociale verhuurkantoren.

Tijdens de begrotingsbesprekingen hebt u in november 2010 verklaard dat het gewest sociale verhuurkantoren zou inzetten om wooneenheden boven winkels weer in omloop te brengen. Is die maatregel al getroffen? U zei ook dat de actie stedenbouwkundige maatregelen vereist via een aanpassing van de Huisvestingscode. Hoe ziet deze aanpassing eruit?

U kondigde ook een transversale actie aan via het stedenbouwkundig beleid en het huisvestingsbeleid. Hebt u hierover nog contact gehad met uw collega's bevoegd voor Stedenbouw en Handel?

Wat is daaruit voortgevloeid? Zijn er studies over uitgevoerd? Bestaat er een kwantitatieve benadering van dit type huisvesting? Wat staat er in de besluiten van de studie? Is ze beschikbaar?

Je pense entre autres à la création par la Ville de Bruxelles d'une prime "accès séparé" pour les commerces. Si je ne me trompe, Saint-Gilles a entre-temps pris des mesures similaires. Je pense encore à la publication de mémentos des bonnes pratiques communales en la matière ainsi qu'à la taxation des propriétaires de ces espaces vacants.

Les expériences étrangères, notamment celles mises en œuvre à Maastricht, constituent également des sources d'inspiration intéressantes. Pour rappel, aux Pays-Bas, des sociétés d'économie mixte ont été instaurées pour porter ce type de projets. L'une des réalisations portées par ces sociétés consiste à acquérir certains immeubles situés au centre d'îlots commerçants, afin de créer une entrée commune à plusieurs logements d'un même îlot situés au-dessus de commerces contigus.

J'aimerais vous entendre plus avant sur cette problématique ainsi que sur votre politique en ce domaine. Quelles sont les mesures mises en place par les pouvoirs locaux dont vous pourriez favoriser l'élargissement aux autres communes ? Je pense, par exemple, à l'existence éventuelle de mémentos des bonnes pratiques communales en la matière, qui existent peut-être dans certaines communes.

La Région doit, à mon sens, pousser les pouvoirs locaux à adopter une politique dynamique en la matière. Pourriez-vous me dire si vous avez eu des contacts avec les communes à ce sujet ? Si oui, qu'en ressort-il ?

Par rapport aux communes, quels sont les incitants que vous avez mis en place pour les inviter à adopter une politique volontariste dans ce domaine ? Avez-vous chiffré et quantifié ces espaces vides au-dessus des commerces ? Certaines communes l'ont-elles fait ? Si oui, quel est leur nombre ?

Au-delà des actions entreprises pour "motiver" les pouvoirs locaux, quelles sont concrètement les actions entreprises par le gouvernement pour réaliser cet objectif régional ? L'accord de gouvernement reste assez ouvert sur les moyens à mettre en œuvre et privilégie l'outil AIS.

Lors des discussions relatives au budget en novembre 2010, vous aviez déclaré dans le cadre

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De stedenbouwkundige voorschriften zijn vrij strikt. Zo moet er volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening bij de renovatie van een gevel van minstens zes meter een aparte ingang worden gecreëerd. Daarnaast bepaalt het gewestelijk bestemmingsplan dat in de linten van handelskernen de continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd.*

Zijn er stedenbouwkundige overtredingen vastgesteld? Was er in de handelszaken die de toegang tot de woningen hebben vernietigd een vergunning voor die verbouwingen afgegeven? Op welke manier wordt ervoor gezorgd dat er vandaag geen vergunningen meer worden afgegeven voor renovatiewerken die de directe toegang tot de bovenverdiepingen verhinderen?

De gemeente Sint-Gillis is inderdaad met een interessant proefproject gestart. Dat project is op

de la mission 25, que "la Région veillera à positionner les AIS dans la remise sur le marché des logements au-dessus des commerces". Comment cette mesure se concrétise-t-elle actuellement ? Outre la promotion de l'outil AIS, vous avez évoqué en début d'année le fait qu' "au niveau régional, nos moyens d'action passent soit par des mesures urbanistiques, soit par une réforme du Code du logement". En quoi consiste cette réforme ?

Vous aviez également évoqué une action transversale dans ce domaine, via des politiques urbanistiques et de logement. Avez-vous eu de nouveaux contacts avec vos collègues en charge de l'urbanisme et du commerce à propos de cette problématique ?

Le cas échéant, qu'en ressort-il ? Des études ont-elles été menées sur ce sujet ? Existe-t-il une quantification relative à ces logements ? Quelles sont les conclusions de ces études ? Sont-elles disponibles ?

Discussion

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

M. Alain Maron.- Les prescriptions urbanistiques sont déjà relativement contraignantes en la matière, puisqu'en cas de rénovation d'une façade d'au moins six mètres, il est obligatoire de prévoir une entrée séparée, conformément au Règlement régional d'urbanisme. Par ailleurs, les prescriptions du PRAS sur les liserés en noyaux commerciaux prévoient aussi la continuité du logement.

La question - et c'est sans doute sur ce point qu'il doit y avoir une concertation avec votre collègue de l'urbanisme - est de savoir s'il y a des infractions urbanistiques constatées. Que se passe-t-il en cas de constat d'infraction ?

Tous ces commerces dont on a détruit l'accès aux logements sont-ils légaux urbanistiquement ? Ces transformations ont-elles été soumises à permis ? Si oui, peut-on s'assurer que l'on n'accorde plus aujourd'hui de permis en dérogation pour des rénovations qui empêchent l'accès direct aux

de wijkcontracten gebaseerd. Men kan immers pas optreden nadat men gebouw per gebouw heeft onderzocht welke ruimten tot woningen kunnen worden verbouwd. Daarnaast moet hulp aan de eigenaars of handelaars worden voorgesteld voor de administratieve procedures, moeten er alternatieven worden aangeboden voor de opslag van de handelswaar, moet de veiligheid van de handelszaak worden gewaarborgd, enzovoort.

Tot slot is er nog het financieel aspect. Dergelijke transformaties kunnen vrij duur zijn. Dankzij de wijkcontracten kunnen premies worden aangevraagd en kan er lokaal personeel worden aangeworven.

Hebt u contact met uw collega die bevoegd is voor de wijkcontracten over de promotie van dit soort projecten, waarbij de ontwikkeling van de handel en de huisvesting met elkaar worden verzoend?

Het probleem van de wijkcontracten is dat ze in de tijd zijn beperkt. Vier jaar is misschien wat kort om resultaten te boeken. Wat denkt u op dit vlak te kunnen doen?

étages supérieurs, tel que prévu par les prescriptions urbanistiques ?

En tant que conseiller communal de Saint-Gilles, je confirme l'information de Mme Fremault. La commune a effectivement mis en place un projet pilote assez intéressant relatif aux logements situés au-dessus des commerces. Pour ce faire, ce projet s'est appuyé sur les contrats de quartier, parce qu'avant d'agir, il faut commencer par identifier maison par maison les lieux possibles de reconversion en logement.

Ensuite, il est nécessaire d'accompagner le propriétaire ou le commerçant qui a besoin d'aide pour entamer les démarches. Il faut également proposer des situations alternatives aux commerçants pour le stockage de leur marchandise, assurer la sécurité du commerce et bien d'autres questions auxquelles il faut pouvoir répondre.

Outre la question de l'accompagnement, il y a celle du budget, car de telles transformations peuvent coûter relativement cher. Les contrats de quartier permettent d'agir via le personnel de terrain et via les primes. Il est donc possible, et même souhaitable, d'articuler la démarche tant sur le développement commercial que celui du logement.

Avez-vous des contacts avec votre collègue en charge des contrats de quartiers sur la promotion de ce type d'opérations, qui marient développement économique et logement ?

Le problème des contrats de quartier réside dans leur limitation dans le temps. Quatre ans pour couvrir une zone, c'est sans doute un peu court en termes de résultats. Que pensez-vous pouvoir faire en la matière ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De strijd tegen de leegstand vergt een hele resem gecoördineerde maatregelen. De hinderpalen die het bewonen van leegstaande etages boven winkels in de weg staan, moeten uit de weg worden geruimd.*

Het probleem heeft trouwens niets te maken met de kwaliteiten of gebreken van woningen boven

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ne reviendrai pas sur le constat que nous partageons tous concernant les logements inoccupés. À cette problématique complexe, il n'est pas de réponse simple, mais un ensemble de mesures coordonnées à même de lever un à un les multiples freins et obstacles à la réoccupation de ces étages laissés vides au-dessus des commerces.

winkels, maar ligt aan drie andere oorzaken.

Ten eerste speelt de federale handelshuurwetgeving ons parten. Die bepaalt dat een handelshuurovereenkomst van lange duur ook van toepassing kan zijn op de bewoonbare gedeelten van een gebouw waarin zich een winkel bevindt. De eigenaar heeft bijgevolg de mogelijkheid om slechts een huurovereenkomst te sluiten. De huurder kan de woningen boven de winkel onderverhuren, wat niet per se prioritair is voor een handelaar.

Ten tweede heeft de stedenbouwkundige wetgeving er gedurende decennia toe geleid dat gebouwen in winkelzones werden verbouwd zonder rekening te houden met de bewoonbaarheid of toegankelijkheid van de etages. Daardoor staan veel woningen boven winkels al tientallen jaren leeg. Het probleem is dan ook niet van recente aard, maar krijgt tegenwoordig wel meer aandacht door de woningnood.

Ten derde is er een sociaaleconomische evolutie aan de gang waardoor er sinds een veertigtal jaar steeds minder kleine handelszaken zijn. Vroeger woonden handelaars vaak boven hun winkel, tegenwoordig komt dat niet vaak meer voor. Sommige winkeliers wonen zelfs buiten Brussel. Het is moeilijk om afspraken met hen te maken.

Het eerste probleem is een institutionele kwestie. Tijdens de federale regeringsonderhandelingen werd voorgesteld om de wetgeving inzake handelshuurovereenkomsten te regionaliseren. Het staat nog niet vast wat de uitkomst zal zijn.

Avant tout, je voudrais souligner que la prévalence des logements inoccupés dans les immeubles dont le rez-de-chaussée est à usage commercial n'est pas fondamentalement liée aux logements eux-mêmes, à leurs qualités ou défauts propres.

Elle résulte essentiellement de la conjonction de trois sources :

- la législation fédérale sur les baux commerciaux, qui permet d'inclure dans un bail commercial de longue durée les parties non commerciales d'un immeuble mixte de logement et de commerce. Ce cadre légal laisse, d'une part, la faculté au propriétaire du bien de ne conclure qu'un seul bail et, d'autre part, la faculté au locataire de sous-louer ou non les logements aux étages, ce qui n'est a priori pas le métier d'un commerçant indépendant ni d'une société commerciale, surtout s'il s'agit d'une grande chaîne commerciale ;

- la législation urbanistique, aujourd'hui régionalisée, qui a permis, pendant les décennies d'urbanisme d'après-guerre, la transformation massive d'immeubles situés dans les zones commerciales sans égard pour l'habitabilité et même l'accessibilité des logements aux étages. De nombreux logements sont ainsi inoccupés depuis des décennies. Le phénomène n'est donc nullement récent, même s'il est davantage mis en lumière aujourd'hui par la crise du logement qui nécessite de trouver des endroits où créer des logements sans en construire ;

- une évolution socio-économique qui a vu diminuer depuis une quarantaine d'années le nombre de petits commerces familiaux, dont les commerçants habitaient au-dessus de leur magasin et pouvaient s'accommoder de traverser celui-ci pour accéder à leur logement. De nos jours, ces situations sont de plus en plus rares, certains commerçants n'habitent même pas la Région et il est difficile de conclure avec eux des conventions.

La première source relève d'un enjeu institutionnel et la régionalisation du bail commercial a été évoquée lors des négociations fédérales. Son issue contient cependant diverses inconnues, plus importantes que pour le bail de loyer classique qui faisait l'objet d'un large consensus.

De voorzitter *(in het Frans).- De situatie is absurd. In gemengde gebouwen is zowel de federale als de gewestelijke regelgeving van toepassing op het huurcontract.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het probleem kan worden opgelost door de volledige huurwetgeving te regionaliseren.*

De voorzitter *(in het Frans).- Ik zie geen andere mogelijkheid.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Brussels Gewest is wel bevoegd voor stedenbouw, en kan dus ingrijpen inzake het tweede probleem. Het derde probleem is van macro-economische aard.*

Ik kan de problemen in dit geval dus niet bij de bron aanpakken, maar krijg als staatssecretaris van Huisvesting wel te maken met de gevolgen. De Huisvestingscode is immers van toepassing op leegstand, en er staan een aantal administratieve sancties in om het probleem te bestrijden.

Ik werk samen met de directie Huisvesting aan de oprichting van een gewestelijke dienst die op zoek gaat naar leegstaande gebouwen en overtredingen vaststelt. Om ook maatregelen te nemen tegen de leegstand boven winkels, laat ik een studie over de kwestie uitvoeren.

De studie bestaat uit drie fasen en zal voor eind 2011 een concreet actieplan moeten opleveren. Eerst worden de leegstaande etages boven winkelruimtes in kaart gebracht. Vervolgens wordt informatie verzameld over de oppervlakte, het aantal gebouwen enzovoort en wordt nagegaan welke wijken die met het probleem kampen geschikt zijn voor woningen. Daarna worden minstens vijf van zulke wijken met uiteenlopende kenmerken geselecteerd en wordt er over elke wijk een gedetailleerd overzicht van de gebouwen opgesteld. Indien mogelijk wordt er samengewerkt met de bijkantoren van Atrium, die gegevens over de leegstand boven winkelruimtes verzamelen.

Daarna wordt beslist welke leegstaande etages het eerst geschikt worden gemaakt voor bewoning.

M. le président.- Ceci montre combien ces projets sont ineptes. Ainsi, les immeubles mixtes se verront appliquer une réglementation fédérale et une réglementation régionale pour le même type de contrat.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- À moins que nous ne régionalisions l'ensemble, tel que certaines propositions l'envisagent.

M. le président.- Je ne vois pas comment nous pourrions faire autrement.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La deuxième source est la seule qui se situe réglementairement dans le champ des compétences urbanistiques de la Région. Quant à la troisième, elle relève d'enjeux macro-économiques.

En tant que secrétaire d'État au Logement, ma porte d'entrée dans ce domaine ne se situe donc pas aux sources du problème, mais dans leurs effets induits : l'inoccupation des logements, qu'il soient ou non situés aux étages d'un commerce, matière qui relève juridiquement du Code du logement. L'ajout au Code du logement d'un chapitre relatif aux sanctions administratives régionales en cas d'inoccupation d'un logement, décidé dans cette assemblée le 30 avril 2009 et entré en vigueur le 1er janvier 2010, constitue désormais le bras armé de la politique de réhabilitation des logements inoccupés.

Comme je l'ai déjà évoqué à plusieurs reprises au sein de cette commission, je m'attelle actuellement avec la Direction du logement du ministère à la mise en place du service régional habilité à rechercher et à constater l'infraction consistant à maintenir inoccupé un bâtiment destiné au logement. Afin d'outiller ce service régional, et de manière plus large la Région, vis-à-vis de la problématique spécifique des étages vides au-dessus des commerces, j'ai chargé le ministère de lancer une étude-action pour acquérir une connaissance approfondie de la situation et des zones prioritaires d'intervention, et pour mettre au point les outils internes et, le cas échéant externes, nécessaires pour réhabiliter les logements.

Cette étude-action se déroulera en trois phases, de deux mois environ chacune, et devra aboutir à un

De tweede doelstellling van de studie bestaat erin om het probleem van de leegstand van naderbij te omschrijven. Er wordt een overzicht opgesteld van specifieke problemen die moeten worden opgelost en van de middelen die daartoe worden ingezet. Daarbij wordt rekening gehouden met de kenmerken van de wijk in kwestie. Er gaat bovendien aandacht naar oplossingen die al in de praktijk worden toegepast.

De derde doelstelling betreft de ontwikkeling van een specifiek gewestelijk beleid om leegstaande etages boven winkels opnieuw bewoonbaar te maken. Er zullen voorstellen voor betere stimuleringsmaatregelen en sancties worden geformuleerd, er wordt werk gemaakt van proactieve bewustmaking en van overleg met plaatselijke instanties en potentiële partners. Er moeten minsten twee proefprojecten worden voorgesteld, die in samenwerking met plaatselijke of gewestelijke instanties worden uitgevoerd.

Door dat werk krijgen we een beter beeld van de behoeften van plaatselijke instanties en wordt het duidelijk onder welke voorwaarden het bewoonbaar maken van leegstaande etages kan aansluiten bij het beleid van die instanties. Ik denk bijvoorbeeld aan de elf woningen die het SVK van Sint-Joost in de Nieuwstraat heeft verwezenlijkt.

Ook de stedenbouwkundige wetgeving moet worden aangevuld, zodat vergunningen voor het verbouwen van een winkel afhankelijk kunnen worden gemaakt van het voorzien in een aparte ingang tot de etages en het bewoonbaar maken van die etages.

De huidige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) is te laks. Ze bepaalt wel dat de inrichting van een winkelruimte op de benedenverdieping er niet toe mag leiden dat de etages niet meer bewoonbaar zijn, maar dat algemene voorschrift wordt helaas ondermijnd door een andere bepaling, die stelt dat een afzonderlijke ingang tot de etages niet verplicht is als de voorgevel van het gebouw minder dan 6 m breed is. In de praktijk komt dat vaak voor. Het voorschrift is dan ook niet aangepast aan de realiteit.

Om die reden heeft de stad Brussel in de door de Unesco beschermde zone van de Grote Markt een gemeentelijk reglement ingevoerd op grond waarvan een eigenaar van een gebouw pas wordt vrij-

plan d'action opérationnel avant la fin de l'année 2011, ce qui répond à votre dernière question. Les principales étapes de cette étude-action commencent par l'identification du potentiel par inventaire des étages vides situés au-dessus des commerces et réhabilitables en logements. Il n'existe actuellement que des données très fragmentaires et incomplètes à ce sujet.

Le chargé d'étude devra ensuite :

- quantifier l'ampleur de la vacance des logements : surfaces, nombre d'immeubles et de logements vides à réaffecter au-dessus des commerces, nombre de quartiers commerçants concernés, typologie de logements disponibles (maisons unifamiliales, immeubles de rapport, appartements) ;

- définir les quartiers touchés par la problématique qui bénéficient de bonnes conditions d'habitabilité (bonne desserte en transports en commun, proximité des équipements, éclairement en intérieur d'îlot, proximité d'espaces verts, etc.) ;

- sélectionner au moins cinq quartiers concernés par la problématique des étages vides, présentant des situations géographiques diversifiées (le centre historique, la première et la deuxième couronne) et une variété de typologies et de spécificités telles que la densité des intérieurs d'îlot, la taille et la forme des parcelles, la typologie des commerces, etc. ;

- établir pour chaque quartier sélectionné, un inventaire précis des immeubles, en partant des données existantes (étude des noyaux commerciaux pour Atrium, Agenda 21, inventaires communaux) et en organisant une feuille de route pour des relevés de terrain. Si possible, une collaboration sera établie avec les antennes Atrium, chargées, selon leur plan de travail 2011, de fournir une actualisation de la situation des étages vides dans les noyaux concernés ;

- proposer une sélection des opérations prioritaires de réhabilitation des étages vides en logements.

Le deuxième objectif de cette étude-action est le diagnostic de l'inoccupation, sur la base de l'expérience de terrain et de l'identification du

gesteld van de verplichting om voor een aparte ingang tot de etages te zorgen als de gevel minder dan 4,5 m breed is.

Het voordeel van een algemene stedenbouwkundige regel is dat iedereen op gelijke voet wordt behandeld.

Als het eerste overzicht klaar is, zal ik concrete voorstellen aan staatssecretaris Kir en minister Cerexhe bezorgen en een gemeenschappelijke aanpak met hen bespreken. Het is immers belangrijk dat er wordt samengewerkt op het gebied van handel, huisvesting en stedenbouw.

Zoals in het regeerakkoord werd aangekondigd, zullen overheden ook kunnen meewerken aan projecten om leegstaande etages boven winkels bewoonbaar te maken. Er komt een Brussels Gewestelijk Agentschap voor de Handel dat de opdracht krijgt om handelsruimten op benedenverdiepingen te beheren en zo de verloedering van handelswijken tegen te gaan. In Maastricht en Antwerpen wordt die methode ook gebruikt.

Het toekomstige Brussels Gewestelijk Agentschap voor de Handel zal samenwerken met overheidsinstanties die zich bezighouden met huisvesting, zoals de GOMB, de SVK's enzovoort. Overheidsinstanties kunnen gebouwen met een gemengde functie kopen om aanwezig te zijn op strategische locaties en woningen met een sociale doelstelling te verspreiden over het gewestelijke grondgebied.

We hebben geen uitgebreid overzicht van goede praktijken die in de gemeenten worden toegepast. De stad Brussel is er wel in geslaagd om met behulp van collectieve aankoopbeurzen grote gebouwen opnieuw in gebruik te laten nemen.

Brussel-Stad gaf in juni 2003 een brochure uit waarin de economische, sociale en ecologische voordelen van het in gebruik nemen van leegstaande etages worden toegelicht. Het was een erg interessant initiatief, ook al is het moeilijk om uit te maken welke invloed het werkelijk heeft gehad.

In maart 2009 vond er een colloquium over het probleem van leegstaande etages boven winkels plaats. Naar aanleiding daarvan werden er reportages gefilmd over geslaagde aanpassingen van zulke verdiepingen.

potentiel. Il s'agit de cibler les problématiques spécifiques à résoudre et les moyens à mettre en place pour y parvenir. Le chargé d'étude devra identifier et analyser les problématiques à résoudre en fonction des caractéristiques du quartier sélectionné, relever les solutions existantes dans la pratique actuelle et les lacunes éventuelles en la matière.

La troisième priorité est la mise en place d'une action régionale spécifique pour la réhabilitation des étages vides en logements. Là, le chargé devra caractériser un dispositif ou un opérateur "étage vide". Il devra également proposer une amélioration des mécanismes incitatifs et répressifs existants, effectuer un travail de sensibilisation proactif sur le terrain et de contacts avec les acteurs locaux et partenaires potentiels. Il devra proposer au moins deux opérations pilotes, à mener en partenariat avec les acteurs locaux (communes, CPAS, agences immobilières sociales) ou régionaux (SRLB, Fonds du logement).

Ce travail et les dynamiques induites permettront de prendre acte de l'intérêt des différents opérateurs pressentis et, le cas échéant, des conditions à mettre en place pour favoriser davantage l'insertion dans ce créneau d'actions. On songe ici au secteur des agences immobilières sociales (AIS), pour lesquelles il existe déjà des développements épars en la matière. Citons ainsi les onze logements crées par l'AIS de Saint-Josse dans la rue Neuve ou les quatre logements de l'AIS de la Ville de Bruxelles au niveau de la rue du Midi.

À côté de cette étude-action, il m'apparaît nécessaire de renforcer le cadre urbanistique, de telle sorte que l'autorité délivrant les permis puisse conditionner l'octroi d'un permis pour l'aménagement et la rénovation d'une surface commerciale au rétablissement d'un accès séparé aux étages et à la réhabilitation de logements inoccupés dans le même immeuble.

Le RRU est actuellement trop laxiste à cet égard. Il précise bien que l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue de logements. Cette prescription générale est malheureusement affaiblie par une autre partie du même article

Ook in Agenda 21 van de stad Brussel wordt er aandacht besteed aan de rehabilitatie van leegstaande etages. Aanvankelijk waren er 500 leegstaande gebouwen in kaart gebracht in het centrum van Brussel. Daarvan werden al 80 gebouwen en 165 woningen opnieuw in gebruik genomen.

Een andere stimuleringsmaatregel is een premie voor het herstellen van de ingang tot de etages. Die werd ingevoerd door de stad Brussel en is sinds oktober 2010 van kracht in de Unesco-zone. Later werd de maatregel uitgebreid tot de hele stad. De premie kan tot 15.000 euro bedragen en wordt eventueel verhoogd als het gebouw in kwestie wordt beheerd door een SVK.

De sociale verhuurkantoren beheren 35 woningen. Dat is ongeveer 1,5% van het huidige patrimonium.

stipulant qu'un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à six mètres courants. Or, ce cas de figure est très fréquent sur des artères comme la chaussée d'Ixelles, par exemple. Cette prescription est donc totalement inadaptée aux parcelles des quartiers centraux, et particulièrement à ceux du Pentagone et de l'Îlot sacré, où la plupart des façades font moins de six mètres. Cela rend la disposition générale caduque.

C'est pourquoi, la Ville de Bruxelles a adopté, via un règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) pour la zone dite Unesco autour de la Grand-Place, une largeur maximale de 4,50 mètres, pour être dispensé de l'obligation d'un accès séparé aux étages. Cela me semble plus cohérent.

L'intérêt de la règle urbanistique générale est de mettre tous les propriétaires, investisseurs, développeurs et commerçants sur un pied d'égalité, sans avoir à compter sur le bon vouloir des uns et des autres, qui peuvent être déforcés par des concurrents dans ce domaine.

Lorsque je disposerai d'un premier inventaire du potentiel de réhabilitation, je serai en mesure de faire des propositions concrètes en ce sens à mon collègue Emir Kir et l'inviterai, ainsi que mon collègue Benoît Cerexhe, à en discuter pour définir une approche commune. Les ministres compétents en matière de Commerce, de Logement et d'Urbanisme doivent en effet tenter d'apporter ensemble une réponse structurelle.

Un autre levier d'action coordonné sera lié à la possibilité de participation publique à des opérations pilotes de reconversion des espaces inoccupés au-dessus des commerces, comme annoncé dans l'accord de gouvernement. Cette disposition de l'accord de gouvernement est liée à la mise en place d'une Agence régionale pour le commerce, qui sera mandatée pour acquérir une maîtrise foncière de rez-de-chaussée commerciaux, afin de contribuer plus efficacement à la revitalisation des quartiers commerçants en déclin. Vous avez cité à ce propos l'exemple de Maastricht. Certains quartiers d'Anvers ont également fait l'objet de politiques comparables.

Une perspective de partenariat naturel et complémentaire se dessine entre cette future

agence régionale et les organismes publics de logement tels que la SLRB, le Fonds du logement, la SDRB, les sociétés immobilières de service public, les régies foncières communales et les AIS. L'acquisition d'immeubles mixtes d'habitation et de commerce par un ou plusieurs acteurs publics associés constitue une réponse ponctuelle pertinente, à la fois pour intervenir sur certains sites commerciaux stratégiques - entrées de quartiers commerçants, immeubles d'angle à forte visibilité, etc. - et pour disséminer du logement public à finalité sociale dans le tissu urbain.

En ce qui concerne les mesures incitatives mises en place par certaines communes, nous ne disposons pas, à ce jour, d'un mémento exhaustif des bonnes pratiques communales en la matière. La mieux documentée est l'expérience vertueuse de la Délégation au développement de la Ville de Bruxelles (DDV), qui a permis, au travers de ses bourses d'achats collectifs, la remise sur le marché de grands immeubles, souvent industriels, mais aussi parfois commerciaux et mixtes.

Comme vous le rappelez, la Ville a édité en juin 2003 une brochure avec l'aide de la Région, par le biais du Secrétariat régional au développement urbain (SRDU) et des agences du Town center management (devenues entre-temps Atrium). Cette brochure démontre par l'exemple l'intérêt économique, social et environnemental de la réhabilitation d'étages vides. C'est une démarche de communication tout à fait intéressante, même s'il est difficile d'évaluer sa portée incitative réelle par rapport à d'autres facteurs tels que la pression immobilière, la demande croissante de logements, etc.

La DDV a organisé en mars 2009 un colloque avec Atrium sur la problématique des étages vides au-dessus des commerces, pour lequel plusieurs reportages filmés ont été réalisés. Ils présentaient différents cas de réhabilitations réussies de logements à Saint-Gilles, à Ixelles et dans le centre historique. Ceux-ci constituent une source intéressante dans le cadre de l'étude-action.

La réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces est aussi reprise dans l'Agenda 21 de la Ville de Bruxelles. Sur les 500 immeubles vides identifiés par la DDV au début de sa mission dans le centre de Bruxelles, 80 immeubles et environ 165 logements sont déjà réoccupés. Il s'agit donc

d'un gisement substantiel de logements.

Une autre mesure incitative est la prime au rétablissement d'un accès aux étages. Celle-ci a initialement été mise en place par la Ville de Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier Maison rouge, puis mise en application dans la zone Unesco depuis octobre 2010. Elle est désormais étendue à tout le territoire de la Ville. Cette prime peut atteindre 15.000 euros, avec une majoration en cas de prise en gestion de logements par une AIS.

Le nombre de logements repris par les AIS représente 1,5% du patrimoine actuel, soit 35 logements gérés dans ce cadre-là.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- De studie werd net besteld en het actieplan zal tegen eind 2011 worden uitgevoerd. Tussen het ogenblik waarop de studie van start ging en de goedkeuring van het actieplan, liggen er dus maar zes maanden. Klopt dat?*

Mme Céline Fremault.- L'étude-action vient donc d'être commanditée et le plan d'action sera opérationnel avant la fin 2011. Vous disposez par conséquent de six mois entre le moment où l'étude a été initiée et l'adoption du plan. Est-ce exact ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De studie is al van start gegaan.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'étude est en cours.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW GISÈLE MANDAILA

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

betreffende "de leningen van het Woningfonds voor personen met een handicap".

INTERPELLATION DE MME GISÈLE MANDAILA

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

concernant "l'accession aux prêts du Fonds du logement pour les personnes en situation de handicap".

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

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

Mevrouw Gisèle Mandaila *(in het Frans).- Op de privémarkt zijn er te weinig woningen die voor gehandicapten toegankelijk zijn. In het regeerakkoord belooft de regering om het sociale huisvestingsbeleid via het Woningfonds te versterken voor gezinnen met lage inkomens en kwetsbare personen.*

Uit het jaarverslag van het Woningfonds blijkt dat het aandeel van de huisvesting in het budget van de gezinnen blijft toenemen en dat het steeds moeilijker wordt om het recht op huisvesting te garanderen.

Dit fenomeen verergert nog door de toename van de Brusselse bevolking. De inkomens uit arbeid en de vervangingsinkomens zijn laag. Er zijn lange wachtlijsten voor sociale woningen en nog langere voor sociale woningen voor gehandicapten. Het Woningfonds moet deze laatste groep in het bijzonder bijspringen.

Het recht op huisvesting is een grondrecht en is essentieel om een zelfstandig leven te kunnen leiden. De Grondwet en internationale conventies garanderen dit recht, maar toch krijgen veel mensen geen toegang tot een woning omdat ze bijvoorbeeld een handicap hebben.

Eigenaar zijn van een woning is een vorm van emancipatie, waardoor mensen, en zeker personen met een handicap, zich kunnen inschakelen in het sociale weefsel. Daarom moet de Brusselse regering deze mensen helpen.

Voor een lening bij het Woningfonds is een tijdelijke levensverzekering nodig. Hierdoor kunnen personen met een handicap erg moeilijk een lening krijgen. Nochtans heeft een handicap niet noodzakelijk een invloed op de levensduur.

Hoeveel personen met een handicap kunnen geen lening krijgen, omdat hen een levensverzekering geweigerd wordt? Welke oplossingen stelt het Woningfonds voor? Voert u een bewustmakingscampagne bij de financiële instellingen, eventueel samen met de bevoegde minister van de COCOF, of plant u een dergelijke actie?

Mme Gisèle Mandaila.- Dans le contexte de crise du logement, il y a lieu de souligner un manque de logements abordables et adaptés aux personnes handicapées sur le marché privé. Face à ce défi, le gouvernement s'est notamment engagé dans la déclaration gouvernementale du 16 juillet 2009 puisque l'on peut y lire que "la politique sociale du logement par l'intermédiaire du Fonds du logement sera encore accrue à destination des ménages à faibles revenus et des personnes fragilisées".

Comme le rappelle le rapport annuel du Fonds du logement, la part du revenu des ménages, nécessaire pour se loger, ne fait qu'augmenter et, en conséquence, pérenniser le droit de chacun au logement deviendra de, plus en plus difficile à l'avenir.

Avec l'augmentation de la population bruxelloise, le phénomène s'est aggravé. Les difficultés d'accès au logement s'accentuent à cause de la faiblesse des revenus du travail, mais également des revenus de remplacement. Parallèlement, on connaît des listes d'attente importantes pour obtenir un logement social et plus encore pour un logement social adapté aux personnes en situation de handicap. Il est donc fondamental que l'action du Fonds du logement soit effectivement tournée vers les publics fragilisés, et notamment vers les personnes en situation de handicap.

Le droit au logement est, tout comme le droit à l'éducation ou au travail, un élément fondamental pour les personnes. Il est un facteur essentiel au développement d'une vie autonome. Bien que ce droit soit reconnu comme un droit fondamental consacré par la Constitution et les conventions internationales, nombreuses sont les personnes qui se voient refuser l'accès à un logement sur la base de leurs différences ou de leurs handicaps.

Être propriétaire de son logement participe à l'autonomie de l'individu. Si elle reste pour les ménages ordinaires la meilleure voie de l'émancipation, de l'insertion dans le tissu social et donc de l'accès à l'égalité des chances, elle l'est sans doute plus encore pour la personne handicapée. Dans ce contexte, il est important que le gouvernement bruxellois prenne des mesures fortes afin de faciliter l'accession à la propriété de ce public.

À cet égard, l'article 24 du règlement des

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het reglement van het Woningfonds bepaalt inderdaad dat men over een tijdelijke levensverzekering moet beschikken om een lening te kunnen aangaan, behalve wanneer het Woningfonds een uitzondering aanvaardt. Het Woningfonds geldt daarbij als rechthebbende voor het totaalbedrag dat de verzekerde nog schuldig is aan het fonds.*

In de praktijk weigert het Woningfonds geen leningen aan mensen die geen levensverzekering kunnen krijgen of die een buitensporige premie zouden moeten betalen. De raad van bestuur wordt regelmatig geconfronteerd met dergelijke gevallen. Door het besluit van 22 maart 2008 is het mogelijk om de looptijd van de verzekering in te korten of de kandidaat toestemming te geven om zich niet te verzekeren.

Weliswaar streeft het Woningfonds ernaar dat

opérations générales de prêts hypothécaires du Fonds du logement précise que "l'emprunteur doit, sauf exception acceptée par le Fonds, contracter une assurance temporaire au décès, à capital décroissant et à prime unique, auprès d'un assureur inscrit à l'Office du contrôle des assurances, avant la conclusion du prêt hypothécaire". Il ressort que, dans la pratique, cette demande constitue un frein important à l'accession à la propriété des personnes en situation de handicap. Pourtant, le taux de handicap n'influence pas nécessairement l'espérance de vie.

Combien de personnes en situation de handicap se voient refuser l'accès à la propriété parce qu'elles n'ont pas pu contracter une telle assurance ? Quelles sont les solutions proposées par le Fonds du logement ? Une alternative est-elle à l'étude ? Si oui, laquelle ? Des actions de sensibilisation ont-elles été menées, éventuellement en collaboration avec la ministre en charge de cette matière à la COCOF, envers les organismes financiers ? Une telle action est-elle à l'étude ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre question traite de l'obligation de s'assurer contre le décès lorsque le Fonds du Logement a affaire à une personne reconnue handicapée qui trouve difficilement à s'assurer contre le décès dans le cadre d'un emprunt hypothécaire. II est vrai que lorsqu'on se rend sur le site du Fonds du Logement et que l'on consulte le règlement des prêts hypothécaires, on trouve à l'article 24 dudit règlement une obligation d'assurance temporaire au décès, sauf exception acceptée par le Fonds.

Par contre, dans le prospectus qui peut être téléchargé au même endroit sur le site, on peut lire à l'article 24 : "Le Fonds peut exiger que l'emprunteur contracte une assurance temporaire au décès à capital décroissant auprès d'un assureur agréé par la Commission bancaire, financière et des assurances, dès la conclusion du prêt. Le bénéfice et le droit de rachat de cette assurance doivent être transférés au Fonds, à titre de mise en

zoveel mogelijk mensen wel een levensverzekering hebben om problemen bij overlijdens te voorkomen.

Het voornaamste criterium bij het al dan niet toekennen van een lening is of de kandidaat-lener in staat is de lening terug te betalen. Om misverstanden te voorkomen, heb ik het Woningfonds gevraagd het algemeen reglement betreffende de hypothecaire leningen bij te werken, zodat het overeenstemt met de brochure die kandidaat-leners ontvangen.

Ik denk dat uw resterende vragen hiermee overbodig worden. Als u concrete gevallen kent van mensen die geweigerd werden, kunnen zij contact opnemen met mijn kabinet om na te gaan of alles correct verlopen is.

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

gage et à concurrence des sommes restant dues au Fonds par l'emprunteur."

Dans les faits, le Fonds ne refuse pas un prêt parce que le candidat-emprunteur s'avère être non assurable, voire même lorsqu'une prime excessive est exigée, que le candidat soit reconnu handicapé ou tout simplement vu son âge. Des questions sont fréquemment débattues au conseil d'administration du Fonds pour pouvoir, par exemple, réduire la durée de couverture en assurance ou encore autoriser le candidat à ne pas s'assurer contre le décès. Cette mesure a été prise lors d'une modification réglementaire acceptée par le conseil d'administration en 2005, appliquée depuis lors et instaurée par l'arrêté du 22 mars 2008 concernant le règlement général des prêts.

Le Fonds du Logement a toutefois pour ligne directrice d'essayer, dans le maximum de cas, que cette assurance soit contractée afin d'éviter des cas malheureux comme celui qui a fait débat au sein du conseil d'administration en 2009, lorsque fut soumise la demande de rachat de prêt par une veuve dont le mari décédé n'avait pas souscrit d'assurance décès, ce qui avait mis en péril la situation du ménage.

Le critère principal sur lequel s'appuie la décision d'octroi ou non d'un prêt, pour autant que les conditions de prix et de revenus soient remplies, est uniquement la capacité de remboursement dudit prêt par le(s) candidat(s) emprunteur(s). Afin de lever l'ambiguïté existante, j'ai demandé au Fonds du Logement de mettre à jour les pages reprenant le règlement général des prêts hypothécaires afin qu'elles soient mises en adéquation avec le prospectus qui est remis aux candidats emprunteurs.

Au vu de ce qui précède et des informations dont je dispose, je pense pouvoir dire que les autres éléments de votre question deviennent sans objet, sauf si vous vous basez sur des témoignages de personnes qui ont vu leur emprunt refusé dans les conditions que vous décrivez. Dans ce cas, j'invite ces personnes à prendre contact avec mon cabinet afin d'examiner si le texte et l'esprit de la réponse que je viens de vous fournir ont bien été respectés.

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

Mevrouw Gisèle Mandaila *(in het Frans).- Uit een studie van de Nationale Vereniging voor de Huisvesting van Personen met een Handicap (NVHPH) en getuigenissen blijkt dat het Woningfonds enkel leningen verstrekt aan personen met een handicap als ze een levensverzekering hebben. Banken en verzekeringsmaatschappijen weigeren echter vaak mensen met een handicap. Dit probleem moet worden bestudeerd. Het zou wenselijk zijn dat de NVHPH ons een volledig dossier met getuigenissen bezorgt. Het is immers niet eerlijk dat personen met een invaliditeitsuitkering geen huis kunnen kopen omdat hun levensverwachting te kort zou zijn, wat trouwens niet eens is bewezen.*

Ik zal het NVHPH om meer uitleg vragen. Personen met een handicap zouden ook een lening van het Woningfonds moeten krijgen als ze geen levensverzekering hebben.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal de NVHPH contacteren en nagaan of het nodig is om de regels van het Woningfonds aan te passen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

Mme Gisèle Mandaila.- Une étude de l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) et des témoignages indiquent que le Fonds du logement consent des prêts aux personnes handicapées pour autant que celles-ci soient munies d'une assurance-décès. Or, les sociétés d'assurance et les banques refusent de leur accorder cette assurance en raison de leur handicap. Cette problématique mérite d'être examinée. Il serait souhaitable en ce sens de demander à l'ANLH de nous fournir un dossier complet avec des témoignages. Il n'est pas logique que ces personnes ne puissent devenir propriétaires alors qu'elles disposent d'un revenu de remplacement stable. Elles se voient refuser une assurance en raison de leur handicap et en raison de leur espérance de vie qui serait plus courte que celle des personnes ordinaires. Or, jusqu'à présent, aucun lien n'a été établi entre le handicap et le décès.

Je reprendrai contact avec l'ANLH et leur demanderai de clarifier avec vous cette situation au niveau du Fonds du logement. Il serait souhaitable d'envisager la possibilité de consentir un prêt sans nécessairement le lier à la condition de cette assurance.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je prendrai contact de mon côté avec l'ANLH pour vérifier sur la base de cas concrets, s'il est nécessaire de modifier la jurisprudence du Fonds du logement et éventuellement les règlements tels qu'ils sont appliqués afin d'éviter que des situations inéquitables telles que vous les présentez ne se reproduisent.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het beheer van de groenzones van woningen van de OVM's".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Groene ruimte draagt bij tot de levenskwaliteit in de stad en verhoogt de aantrekkelijkheid van een wijk. De groenzones in de buurt van grote sociale woonblokken zijn vaak de enige wandel-, ontspannings- en ontmoetingsruimten voor de bewoners. Zij bevorderen dus ook de sociale contacten.*

De groenzones bij woningen die door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) worden beheerd, moeten door die OVM's worden onderhouden. De Huisvestingscode bepaalt dat de OVM's erop moeten toezien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen. De OVM's beschikken evenwel niet altijd over voldoende middelen voor die belangrijke opdracht.

In 2009 had ik hierover al een interpellatie aan uw voorganger gericht.

Destijds was het me al duidelijk dat deze groenzones verschillend werden beheerd afhankelijk van de gemeente waar de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) was gevestigd.

Sommige vastgoedmaatschappijen onderhouden hun groene ruimte tot in de puntjes, andere doen een beroep op gemeentepersoneel dat eigenlijk voor andere taken moet worden ingezet.

Het komt me voor dat sommige OVM's deze taak doorfactureren aan de gemeente. Dat is onaanvaardbaar want het creëert verwarring op het vlak van verantwoordelijkheden en gebruik van overheidsmiddelen.

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

concernant "la gestion des espaces verts des logements appartenant aux SISP".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Les espaces verts contribuent indéniablement à notre qualité de vie : leur amélioration et leur préservation constituent un facteur à part entière de l'attractivité résidentielle. Dans les ensembles de logements sociaux, les espaces verts qui les jouxtent ont, sans doute plus qu'ailleurs encore, un rôle primordial à jouer dans la mesure où ils constituent souvent les seuls lieux de promenade, de délassement, de rencontre et de convivialité. Ils participent donc activement à la vie sociale.

Les espaces verts bordant les logements appartenant ou gérés par les Sociétés immobilières de service public (SISP) sont, en principe, entretenus par ces dernières. Le Code bruxellois du logement précise clairement à ce propos que "les SISP poursuivent des missions de service public et peuvent notamment acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel".

Cette importante mission revient donc légalement aux SISP, même si les moyens d'action pour la réaliser ne sont pas toujours suffisants. En 2009, dans le cadre d'une interpellation adressée à votre prédécesseur, j'avais eu l'occasion d'effectuer un tour d'horizon de nos 33 SISP à ce sujet.

Il m'est apparu à l'époque que la question de la gestion de ces espaces verts recevait des réponses diverses selon le territoire communal sur lequel se trouvent les SISP. Nous avons 33 SISP et 33

Bovendien worden sociale huurders dan ongelijk behandeld. Vastgoedmaatschappijen die een beroep doen op privébedrijven voor hun groenonderhoud rekenen dat door aan hun huurders. De prijs wordt ingecalculeerd in de gemeenschappelijke kosten. Huurders van OVM's die hun gemeente daarvoor laten inspringen, doen daar dus profijt bij.

Ik heb uw voorganger daarover al geïnterpelleerd. Hij wuifde de problematiek weg.

Destijds was er geen gedetailleerde inventaris over de groenzones van OVM's beschikbaar, noch een stand van zaken inzake het onderhoud ervan. Is er vandaag een stand van zaken opgemaakt? Hoeveel OVM's factureren deze opdracht aan hun gemeente? Hoeveel OVM's krijgen hulp van gemeentepersoneel om het groenonderhoud uit te voeren? Welke verklaring wordt daarvoor aangehaald? Wat zou er gebeuren mochten de gemeenten het groenonderhoud van de OVM's van hun takenlijst schrappen? Hoe staan de zaken er vandaag voor?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

façons de les gérer.

Si certaines SISP assument de A à Z l'entretien de leurs espaces verts, j'ai également relevé que d'autres ont recours à des agents communaux pour accomplir cette mission, et donc immobilisent du personnel communal qui devrait en principe être affecté à d'autres tâches.

Il m'est, par ailleurs, apparu que certaines SISP facturent cette mission d'entretien aux communes.

Cette situation est inadmissible, car cette charge, qui doit normalement être comprise dans les charges de fonctionnement des SISP, crée une confusion en termes de responsabilité et d'utilisation de l'argent public.

En outre, cette situation amène à des inégalités de traitement des locataires sociaux. Pour les sociétés qui font appel à des sociétés privées, le coût d'entretien des abords et des espaces verts est imputé aux locataires, car cela fait partie du calcul des charges. Dans les sociétés qui bénéficient gracieusement des services municipaux, les locataires sont de facto privilégiés du fait qu'ils ne retrouveront pas cette charge dans le loyer qu'ils paient.

Comme je l'ai souligné, j'ai déjà eu l'occasion de dénoncer ces agissements à votre prédécesseur qui a largement éludé cette problématique.

À l'époque de cette interpellation, il n'existait pas d'inventaire détaillé ou d'enquête réalisée auprès des 33 SISP sur les espaces verts de ces sociétés de logement. Il n'existait pas non plus d'état des lieux sur les pratiques en matière d'entretien de ces espaces verts. Pourriez-vous m'indiquer si aujourd'hui un tel état des lieux existe ? Combien de SISP facturent-elles cette mission d'entretien aux communes ? Combien de SISP bénéficient, dans la réalisation de cette tâche, de l'aide des employés communaux ? Quelles sont les raisons qui justifient cela ? Qu'adviendrait-il demain si une municipalité retirait l'entretien des espaces verts des SISP de ses services communaux ? Enfin, et de manière plus générale, quel est l'état des lieux aujourd'hui, de cette situation préoccupante qui engendre de profondes inégalités ?

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het groenbeleid verschilt naargelang de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten.*

Tot mijn spijt beschikken we op dit moment niet over een inventaris.

Ik heb aan de BGHM gevraagd een studie uit te voeren omtrent de afspraken die bestaan tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten met betrekking tot de groene ruimte rond de woningen.

De OVM's hebben het recht om de onderhoudskosten voor deze groenzones aan de huurders door te rekenen.

De artikelen 28 en 31 van het besluit van 26 september 1996 over de verhuur van woningen beheerd door de BGHM of door de OVM's leggen de bijdrage van de huurders tot de kosten vast. Benodigdheden, materiaal en personeelskosten mogen worden aangerekend.

De huurprijs van sociale woningen is beperkt tot 20 à 22% van het inkomen van de huurders. De gewestelijke solidariteitstoelage dekt alle bijkomende kosten. Deze toelage varieert naargelang van de situatie van de huurders.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de naaste omgeving van de sociale woningen wanneer ze eigenaar is van de openbare ruimte of wanneer daaromtrent een afspraak bestaat.

Deze verscheidenheid spruit voort uit de wet Brunfaut van 15 april 1949, waarin werd bepaald dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de groene ruimten rond de sociale woningen opnieuw aan de gemeenten moesten toewijzen om voor subsidiëring in aanmerking te komen. Niet alle maatschappijen zijn die verplichting nagekomen. Bepaalde gemeenten namen enkel het onderhoud van de groene ruimten voor hun rekening. De andere gemeenten verwierven de groene ruimten rond de sociale woningen.

Vandaag wordt deze materie geregeld door artikelen 136 en 140 van de Huisvestingscode. Ik zal de zaak opnieuw ter sprake brengen, zodra ik over de resultaten van de studie beschik.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous le relevez vous-même, la question des espaces verts reçoit des réponses diverses et à géométrie variable selon la société et le territoire communal concerné.

À la première question, qui contingente les suivantes, je ne peux malheureusement que constater que nous ne disposons pas, sur ce sujet, d'inventaire à ce jour.

À l'heure actuelle, la SLRB n'a pas réalisé d'enquête relative aux partenariats et conventions entre sociétés de logements sociaux et communes au sujet de l'entretien des abords des logements. Considérant cependant qu'une telle étude permettrait de mieux cerner la question, j'ai demandé à la SLRB d'en réaliser une. Une circulaire d'enquête a donc été envoyée aux SISP, par la SLRB, afin de cartographier la situation.

J'en viens à l'imputation des frais d'entretien des abords à charge des locataires.

Les SISP peuvent facturer les charges d'entretien des espaces verts et des abords sur la base du coût réel de cet entretien.

La question des charges éligibles à facturer aux locataires est réglée par l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des logements gérés par la SLRB ou par les SISP. Les articles 28 à 31 définissent ce que les redevances à charge des locataires peuvent comprendre, dont notamment les fournitures et le matériel, les frais de personnel, etc.

Les loyers des logements sociaux étant plafonnés à hauteur de 20 à 22% des revenus des locataires, la Région intervient indirectement pour tous les frais supplémentaires via le mécanisme de l'Allocation régionale de solidarité (ARS). Celle-ci augmente en fonction de la situation des locataires dans chacune des sociétés.

Dans certains cas, les communes sont en charge de l'entretien des abords des logements sociaux, y compris des espaces verts, comme à la Cité Modèle à Laeken. Dans ces cas, soit la commune est propriétaire des espaces publics et, en toute logique, en charge de l'entretien de ceux-ci, soit elle s'est engagée par une convention ou un accord de partenariat à entretenir les espaces verts des

abords des logements sociaux en tant qu'espaces publics, comme c'est le cas de la Ville de Bruxelles. Cette décision a été prise en 2001 par le collège de la Ville de Bruxelles, qui assure l'entretien de tous les abords des logements sociaux accessibles au public.

Ces différentes pratiques trouvent leurs origines dans ce qu'on appelait le "Fonds Brunfaut" ou encore la "loi Brunfaut", qui visait à organiser les modalités de prise en charge financière de tous les abords des logements sociaux et les modalités de leur entretien et gestion. La loi du 15 avril 1949 instituant un Fonds national du logement (dite "loi Brunfaut") prévoyait l'obligation pour les sociétés de logement social de rétrocéder les abords et les espaces publics aux communes, afin d'être éligibles pour les subventions. On peut constater que toutes les sociétés de logement n'ont pas rétrocédé leurs abords et que les communes ont procédé de manières différentes et au cas par cas.

En conséquence, il apparaît que différentes situations se présentent actuellement. Dans certains cas, la commune a pris en charge l'entretien alors que dans d'autres, elle a fait l'acquisition des abords et des espaces publics des logements sociaux.

Ce sont les articles 136 et 140 du Code bruxellois du Logement qui définissent désormais les objets concernés par le Fonds Brunfaut. À ce stade, c'est le seul élément que je puisse vous transmettre, mais je ne manquerai pas de revenir vers vous dès que le résultat de cette enquête sera disponible.

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

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De 33 OVM's meten met twee maten. Er is dus dringend nood aan uniformering. Een schepen van Groene Ruimten kan beslissingen nemen, waardoor we in een hachelijke situatie terechtkomen.*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je reviendrai sur les résultats que vous aurez obtenus, car nous avons un grand besoin d'uniformiser les pratiques des 33 SISP, qui exercent aujourd'hui deux poids, deux mesures. Il suffirait qu'un échevin des espaces verts d'une commune décide d'affecter son personnel aux cimetières, par exemple, pour que l'on se retrouve dans une situation périlleuse. Des mesures d'urgence s'imposent.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik veronderstel dat u hierover een voorstel van ordonnantie zult indienen.*

M. le président.- Je présume dès lors que vous déposerez une proposition d'ordonnance dans ce sens.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de maatregelen om de emissies van broeikasgassen te verminderen in de sociale woningen".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Deze regering heeft zich tot doel gesteld de milieuprestaties van de sociale woningen te verbeteren. Nieuwe woningen moeten voortaan aan de passiefstandaard voldoen en zware renovaties aan de lage-energiestandaard.*

U wilt evenwel niet alleen de energiekenmerken van de gebouwen aanpakken. Ook huurders moeten hun steentje bijdragen, aangezien wij de broeikasgasemissies kunnen halveren door onze gewoonten te veranderen.

Ik ben een groot voorstander van initiatieven die gezinnen responsabiliseren en die hun doeltreffendheid reeds hebben bewezen.

Op welke manier helpt u de gezinnen om hun energieverbruik te verminderen? Hoe zit het met de uitvoering van het Actieplan milieu en energievermindering in de sociale huisvestingssector? Is de werkgroep al opgericht?

Wat zullen die maatregelen kosten? Zullen die uitgaven op het budget voor het gewestelijk Huisvestingsplan worden ingeschreven, op het budget van een ander huisvestingsprogramma of op de begroting voor energie?

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "les mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le logement social".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- L'un des objectifs prioritaires que vous vous êtes assigné pour cette législature est l'amélioration de la dimension environnementale du logement social. Pour ce faire, vous avez décidé de relever le niveau de performance énergétique des immeubles de logements neufs au standard passif et ceux qui sont lourdement rénovés au standard basse énergie.

Mais, conscient qu'au moins 50% des économies potentielles en termes d'émission de gaz à effet de serre reposent sur les habitudes de vie, vous n'agissez pas uniquement sur les propriétés énergétiques du bâti. Les locataires sont, eux aussi, mis à contribution.

Je salue ce type d'initiative qui responsabilise les ménages et qui a déjà prouvé toute sa pertinence. Une action similaire menée par le Home Familial Bruxellois dans un ensemble de logements de la rue du Rempart des Moines a en effet démontré qu'il était possible de réaliser des économies substantielles par la simple adaptation de sa manière d'habiter.

Quelles mesures concrètes avez-vous prises pour accompagner les ménages en matière de consommation d'énergie ? Où en est la mise en place du Plan d'action pour l'environnement et l'économie d'énergie dans le secteur du logement social ? Le groupe de travail qui réunit la SLRB,

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het is belangrijk om de gezinnen actief bij het energiebeheer van hun woning te betrekken. De goede energieprestatie van een woning volstaat immers niet om het energieverbruik en de energiekosten te beheersen.*

Het beheerscontract van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) besteedt hier heel wat aandacht aan. De bepalingen van het beheerscontract treden op verschillende tijdstippen in werking. Zo moet het Actieplan voor de energiecertificering tegen augustus 2011 voltooid zijn, aangezien die certificering binnenkort van kracht wordt voor de huurwoningen.

Naar aanleiding van de eerste sociale passief-, lage- of nulenergiewoningen wordt een praktische gids voor de huurders opgesteld.

Het transversaal karakter van het Actieplan milieu en energievermindering vereist een grondige voorbereiding. Daarmee is reeds gestart vóór de goedkeuring van het beheerscontract. Zo heb ik in april 2010, in nauwe samenwerking met minister Huytebroek, een werkgroep Duurzame Huisvesting opgericht, waarin de BGHM, het Woningfonds, de federatie van de sociale verhuurkantoren en Leefmilieu Brussel verenigd zijn.

Dat is een primeur, want die administraties hebben voordien nog nooit op een structurele manier samengewerkt.

Die werkgroep zal zich op drie actieterreinen toespitsen. Het technisch actieterrein heeft betrekking op de energieprestatie en -certificering, de ontwikkeling van warmtekrachtkoppeling en de productie van hernieuwbare energie in de sociale woningen, de projectoproep PLAGE voor de OVM's en de

les SISP, Bruxelles Environnement et Bruxelles-Propreté a-t-il vu le jour ?

Enfin, quel est le coût estimé de ces mesures, ainsi que le budget auquel ces dépenses sont affectées ? S'agit-il du budget dévolu au Plan régional du logement, d'un programme budgétaire différent au sein de la Mission 25 "Logement et Habitat" ou d'un budget de la Mission 15 "Énergie" ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je me réjouis de ce que vous partagiez ma préoccupation d'impliquer activement les ménages dans la gestion énergétique de leur logement. La bonne performance énergétique d'un logement est effectivement une condition nécessaire, mais non suffisante, à la maîtrise des consommations et, par conséquent, des coûts énergétiques à charge de leurs occupants.

C'est pourquoi le contrat de gestion entre la Région et la SLRB du 20 août 2010, auquel vous faites référence dans votre question, y consacre plusieurs articles (art. 45 à 51). Comme vous le savez, les prescriptions du contrat de gestion s'accompagnent d'échéances différentiées. Ainsi, le plan d'action de la SLRB pour la certification énergétique doit, en raison de l'entrée en vigueur très prochaine de celle-ci pour la location des logements, être mis au point pour août 2011.

D'autre part, la mise en location imminente des premiers logements sociaux à très basse consommation d'énergie, passifs ou même zéro énergie, fait l'objet de la rédaction d'un guide pratique à destination des locataires.

Quant au Plan d'action pour l'environnement et l'économie d'énergie de la SLRB, son caractère transversal nécessite une préparation conséquente. Il devra être mis au point par la SLRB d'ici août 2012. Cette préparation a, en fait, d'ores et déjà commencé avant même l'adoption du contrat de gestion, qui s'en est d'ailleurs inspiré. En étroite collaboration avec ma collègue Evelyne Huytebroeck, j'ai mis sur pied dès avril 2010 un groupe de travail "Logement durable" inter-administrations réunissant la SLRB, le Fonds du Logement, la Fedais et Bruxelles Environnement autour de trois champs d'action ayant trait à

technische begeleiding van voorbeeldprojecten. Het actieterrein 'menselijke factor' heeft betrekking op de invoering van de Energie-uitdaging in de OVM's en de sociale energiebegeleiding. Het actieterrein 'sociale verhuurkantoren' heeft betrekking op de ontwikkeling van proefprojecten inzake sociale energiebegeleiding in de SVK's.

De werkgroep is reeds vijfmaal bijeengekomen sinds 23 maart 2010. De volgende vergadering zal eind juni plaatsvinden.

Een eerste concreet resultaat van die structurele samenwerking tussen de administraties Huisvesting en Leefmilieu is de projectoproep PLAGE voor de OVM's, die op 26 mei 2011 werd uitgeschreven. Voor die oproep, die zes voltijdse energieverantwoordelijken ter beschikking van de laureaten zal stellen, is een bedrag van 1.180.500 euro over een periode van vier jaar ingeschreven in opdracht 15 Energie.

Nog in het kader van opdracht 15 heeft Leefmilieu Brussel begin 2011 een aanbesteding uitgeschreven voor een studie over de impact van energieverlagende investeringen op de woonkost. De kostprijs van die studie wordt geraamd op 200.000 euro. De opdracht zal binnenkort worden toegekend.

Voorts is in opdracht 25 Huisvesting voor 2011 een bedrag van 84.000 euro ingeschreven voor acties inzake sociale cohesie en animaties rond milieuthema's ten aanzien van de sociale huurders. De BGHM zal een persoon in dienst nemen om die nieuwe activiteiten te coördineren.

In opdracht 15 is een bedrag van 150.000 euro ingeschreven voor de opleiding van de sociale werkers van de BGHM, de OVM's en de SVK's. Het gaat om ongeveer 110 personen. De opleidingen omvatten een module 'gedragswijziging van de gezinnen' en een module 'analyse van de energiefactuur'.

Tijdens de vorige edities van de Energie-uitdaging waren de sociale huurders ondervertegenwoordigd. Daarom zal Leefmilieu Brussel voor de editie 2011 animatoren aanstellen die zich tot de sociale huurders zullen richten.

l'énergie et plus globalement à la durabilité dans le logement.

Il s'agissait d'une première dans notre Région, ces administrations n'ayant jamais collaboré auparavant de manière structurelle. Désormais, cette collaboration est donc instituée, pérennisée et élargie par le contrat de gestion.

Je vous détaille rapidement pour information les trois champs d'action de ce groupe précurseur. Un champ d'action "technique" recouvre le développement de l'expertise technique autonome de la SLRB et du Fonds du Logement en matière de performance énergétique, le développement du potentiel de cogénération et de production d'énergie renouvelable dans les logements sociaux, l'accompagnement technique de projets exemplaires, avec notamment l'analyse technico-financière et l'analyse du coût d'occupation, la mise sur pied d'un appel à projets PLAGE auprès des SISP et, bien sûr, l'initiation de la certification PEB et la question de l'insalubrité énergétique.

Le deuxième champ d'action "facteur humain" recouvre la mise en œuvre du défi Énergie dans les SISP, notamment via des animateurs énergie et les conseils consultatifs de locataires, et la guidance sociale énergétique, avec la formation des assistants sociaux et des services d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS).

Enfin, un troisième champ d'action spécifique "AIS" recouvre le développement d'expériences pilotes en matière de guidance sociale énergétique au sein des AIS.

Ce groupe de travail s'est déjà réuni à cinq reprises depuis le 23 mars 2010. La prochaine réunion aura lieu fin juin, dans la foulée du lancement de l'appel à projets PLAGE aux SISP, qui signe un des premiers résultats de cette collaboration structurelle et fructueuse entre les administrations du logement et de l'environnement. Le 26 mai 2011, le gouvernement a en effet approuvé le lancement d'un appel à projets à destination des SISP pour l'établissement d'un Plan local d'actions pour la gestion énergétique, mieux connu sous son acronyme "PLAGE". Ce plan, qui mettra à disposition des SISP lauréates six responsables énergie sous contrat à temps plein, est doté d'un montant de 1.180.500 euros sur quatre ans, inscrit

au budget de la mission 15 Énergie de la Région.

Dans le cadre de la mission 15 du budget régional des dépenses pour 2011, Bruxelles Environnement a également lancé début 2011 une importante étude relative à l'impact des investissements économiseurs d'énergie sur le coût d'occupation du logement, une préoccupation cruciale exprimée dans la déclaration gouvernementale. Cette étude intégrera les spécificités du financement des investissements des SISP. Le montant de cette étude est estimé à 200.000 euros et le marché sera attribué incessamment.

D'autre part, 84.000 euros sont prévus au budget 2011 de la mission 25 Logement, à destination des programmes de cohésion sociale, pour des animations à thématique environnementale destinées aux locataires. Toujours dans le cadre du budget de la mission 25, une personne sera engagée à la SLRB pour mettre en place et coordonner ces nouvelles activités.

La mission 15 prévoit également un budget de formation de 150.000 euros à l'attention des travailleurs sociaux de la SLRB, des SISP et des AIS, soit environ 110 personnes qui pourront en bénéficier gratuitement en 2011. Les formations programmées prévoient notamment un module "changements de comportements des ménages" et un module d'analyse des factures énergétiques.

Enfin, Bruxelles Environnement prévoit également des animateurs pour le défi Énergie 2011. Ceux-ci cibleront les locataires des SISP, relativement sous-représentés lors des éditions précédentes du défi Énergie.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.