PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 20 DÉCEMBRE 2011

VERGADERING VAN

DINSDAG 20 DECEMBER 2011

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/

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/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

- de Mme Olivia P'tito 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 lutte contre les pollutions intérieures dans les logements bruxellois".

Discussion – Orateurs : **Mme Dominique Braeckman, Mme Evelyne Huytebroeck,** ministre, **Mme Olivia P'tito.** 8

- de M. Alain Hutchinson 16

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'avancée dans la problématique des logements pour étudiants".

Discussion– Orateurs : **M. Alain Maron, M. Emmanuel De Bock, Mevrouw Elke Van den Brandt, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Christos Doulkeridis**, secrétaire d'État, **M. Alain Hutchinson.** 18

INHOUD

INTERPELLATIES 6

- van mevrouw Olivia P'tito 6

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

betreffende "de strijd tegen de binnenvervuiling in de Brusselse woningen".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Dominique Braeckman, mevrouw Evelyne Huytebroeck,** minister, **mevrouw Olivia P'tito.** 8

- van de heer Alain Hutchinson 16

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

betreffende "de doorbraak in de problematiek van de studentenkoten".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Emmanuel De Bock, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Christos Doulkeridis**, staatssecretaris, **de heer Alain Hutchinson.** 18

- de M. Ahmed El Ktibi 34

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 certification 'Performance énergétique du bâtiment' pour les locations".

Discussion– Orateurs : **M. Alain Maron, M. Emmanuel De Bock, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Ahmed El Ktibi.** 36

- de M. Mohamed Ouriaghli 45

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 lutte contre la hausse importante des bas loyers".

Discussion– Orateurs : **M. Alain Maron, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Emmanuel De Bock, M. Mohamed Daïf, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Ouriaghli.** 46

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 55

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'évolution des attestations et certificats de conformité des logements".

- van de heer Ahmed El Ktibi 34

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

betreffende "het attest inzake de energieprestatie van het gebouw in het kader van verhuring".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Emmanuel De Bock, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Ahmed El Ktibi.** 36

- van de heer Mohamed Ouriaghli 45

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

betreffende "de strijd tegen de forse stijging van de lage huurprijzen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Emmanuel De Bock, de heer Mohamed Daïf, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Ouriaghli.** 46

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 55

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

betreffende "de evolutie van de conformiteitsattesten en -certificaten voor woningen".

Discussion– Orateurs : **M. Emmanuel De Bock, M. Christos Doulkeridis**, secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 57

- de Mme Sfia Bouarfa 61

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

concernant "les moyens de lutte contre l'intoxication au monoxyde de carbone".

Discussion– Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Sfia Bouarfa.** 63

QUESTION ORALE 66

- de M. Mohamed Daïf 66

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'influence du coût de l'énergie sur les bâtiments passifs et à basse énergie".

Bespreking – Sprekers: **de heer Emmanuel De Bock, de heer Christos Doulkeridis**, staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 57

- van mevrouw Sfia Bouarfa 61

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

betreffende "de middelen voor de strijd tegen de CO-vergiftiging".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Sfia Bouarfa.** 63

MONDELINGE VRAAG 66

- van de heer Mohamed Daïf 66

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

betreffende "de impact van de energieprijs op de passiefgebouwen en energiezuinige gebouwen".

Présidence : M. Vincent Lurquin, deuxième vice-président.
Voorzitterschap: de heer Vincent Lurquin, tweede ondervoorzitter.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME OLIVIA P'TITO

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 lutte contre les pollutions intérieures dans les logements bruxellois".

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

La parole est à Mme P'tito.

Mme Olivia P'tito.- J'avais au départ adressé mon interpellation à M. Doulkeridis et à vous-même. Le Bureau élargi a ensuite décidé de l'adresser uniquement à M. Doulkeridis. Aujourd'hui, c'est vous qui me répondez. Je ne comprends pas bien la logique des choses.

M. le président.- Le gouvernement parle d'une seule voix, ce sera celle de Mme Huytebroeck.

Mme Olivia P'tito.- "Vous avez des allergies, des maux de tête chroniques, des difficultés de concentration, des nausées répétitives et les médicaments n'apportent aucune solution ? Vous êtes peut-être 'victime' de pollution intérieure dans votre logement". Tels sont les termes qui vous accueillent sur le site de Bruxelles Environnement en introduisant comme mot clé la Cellule régionale d'intervention en pollution intérieure (CRIPI) et son ambulance verte.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW OLIVIA P'TITO

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

betreffende "de strijd tegen de binnenvervuiling in de Brusselse woningen".

De voorzitter.- Minister Huytebroeck zal de interpellatie beantwoorden.

Mevrouw P'tito heeft het woord.

Mevrouw Olivia P'tito *(in het Frans).- Mijn interpellatie was gericht tot de heer Doulkeridis en u. Het Uitgebreid Bureau besloot dat ik ze enkel tot de heer Doulkeridis zou richten, maar vandaag geeft u antwoord. Ik begrijp het niet.*

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck spreekt in naam van de hele regering.

Mevrouw Olivia P'tito *(in het Frans).- "Hebt u een allergie? Chronische hoofdpijn? Concentratieproblemen? Voelt u zich regelmatig misselijk? En brengen geneesmiddelen geen oplossing? Dan bent u misschien het "slachtoffer" van binnenluchtvervuiling in uw woning." Dat zijn de woorden waarmee u wordt verwelkomd op de site van Leefmilieu Brussel als u op zoek gaat naar de Regionale Cel voor Interventie bij Binnenluchtvervuiling (RCIB) en de Groene*

Cette initiative, lancée en février 2000 en partenariat avec l'Institut scientifique de santé publique (ISP) et la Fondation contre les affections respiratoires et pour l'éducation à la santé (FARES), vise à repérer, dans l'habitat, les pollutions pouvant être à la source de problèmes de santé. La CRIPI intervient avec son ambulance verte, en complément d'un diagnostic médical. Pratiquement, si un médecin suspecte qu'un problème de santé soit lié à la présence d'une pollution à l'intérieur de l'habitation de son patient, il peut solliciter l'intervention de l'ambulance verte.

Une équipe constituée d'analystes et d'un infirmier social se rend au domicile de l'habitant pour effectuer des prélèvements chimiques et biologiques et remplir un questionnaire avec l'habitant concernant son mode de vie. Après analyse et commentaire des résultats auprès du médecin qui a alerté la cellule, des conseils spécifiques sont donnés. Dans certaines situations préoccupantes, l'aide d'autorités compétentes (CPAS, services communaux, service d'inspection régional du logement...) peut être sollicitée par l'infirmier social. Après un an, un contact est repris avec le médecin et son patient pour évaluer l'état de santé de ce dernier.

Dans une approche préventive, un autre objectif de la cellule est l'étude et l'évaluation des pollutions intérieures liées à l'habitat urbain en Région bruxelloise. Ces travaux permettront à plus long terme de préparer une stratégie d'actions (conseils, comportements, traitements...).

Depuis 2008, les différents acteurs bruxellois qui, d'une manière ou d'une autre, travaillent dans le domaine de l'environnement intérieur, du logement et de la santé, sont cartographiés. Il en résulte un réseau de professionnels, pour les professionnels, qui vise une meilleure circulation de l'information et une meilleure collaboration entre les différents acteurs. Ce réseau s'exprime à travers une carte interactive, des listes thématiques et une base de données, qui peut être interrogée.

Récemment, la ministre de la Santé, Mme Tillieux, a octroyé 750.000 euros aux Services provinciaux d'analyse des milieux intérieurs (SAMI) pour renforcer leur action de terrain. L'information de la population aux phénomènes de pollutions intérieures étant par ailleurs fondamentale, des

Ambulance.

Het initiatief werd in februari 2000 opgericht in samenwerking met het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid (WIV) en de Fondation contre les affections respiratoires et pour l'éducation à la santé (FARES). De RCIB komt ter plaatste met de groene ambulance, ter aanvulling van een medische diagnose. Een arts die bij zijn patiënt een gezondheidsprobleem ontdekt dat in verband staat met binnenluchtvervuiling, kan de interventie van de groene ambulance aanvragen.

Een team van analisten en een sociale verpleger komen dan chemische en biologische monsters nemen en laten de bewoner een vragenlijst invullen. Na een onderzoek en een evaluatie van de resultaten bij de arts, wordt specifieke raad gegeven. In zorgwekkende gevallen kan de sociale verpleger de hulp inschakelen van bevoegde instanties. Een jaar later worden arts en patiënt opnieuw gecontacteerd om de gezondheidstoestand van de patiënt te controleren.

Een andere doelstelling van de cel is het onderzoek en de evaluatie van de luchtvervuiling in woningen van het Brussels Gewest. Dat maakt het mogelijk om op langere termijn een actiestrategie te bepalen.

Sinds 2008 bestaat er een netwerk van de Brusselse instanties die werken in het gebied van binnenmilieu, huisvesting en gezondheid. Het netwerk kan geraadpleegd worden door middel van een interactieve kaart, thematische lijsten en een databank.

Onlangs heeft mevrouw Tillieux, minister van Volksgezondheid, 750.000 euro toegekend aan de services provinciaux d'analyse des milieux intérieurs (SAMI). Omdat het belangrijk is de bevolking van het fenomeen op de hoogte te brengen, zullen gidsen voor goede praktijken worden uitgegeven.

Wat zijn de conclusies van het onderzoek en de evaluatie van de luchtvervuiling in woningen van het Brussels Gewest? Welke interventies beschouwd u als prioritair? Wat hebben het WIV en FARES aangekaart als voornaamste bronnen van binnenluchtvervuiling?

Is het aantal interventies gestegen of gedaald de

guides de bonnes pratiques seront élaborés à partir des données récoltées et des situations rencontrées.

Eu égard à l'approche préventive susmentionnée, et avec le recul de plus de dix ans en la matière, quelles sont les conclusions du travail d'étude et d'évaluation des pollutions intérieures liées à l'habitat urbain en Région de Bruxelles-Capitale ? Quelles sont vos priorités communes en la matière et les moyens mis en œuvre pour y parvenir, ainsi que leur évolution au fil des années ? Quelles sont les principales causes de problèmes de santé des habitants liés à leur logement mises en évidence par le service de mycologie de l'ISP et la FARES ?

Quelle est l'évolution du nombre d'interventions de nos ambulances vertes en Région bruxelloise ? De même, le nombre d'ambulances vertes a-t-il évolué au fil du temps ? Dans quel sens ? Quels conseils sont-ils proposés aux Bruxellois pour remédier aux problèmes rencontrés ? Quelle concertation existe-t-il avec les autres acteurs du réseau habitat-santé ? Quels en sont les acteurs ? À quelle fréquence se rencontrent-ils avec vos administrations respectives ? Quelle transversalité existe-t-il entre les politiques du logement, de la santé et de l'environnement, en pratique ? Comment se formalise-t-elle au-delà de la cartographie sur le site de Bruxelles Environnement ? Quelle concertation et quel dialogue existe-t-il avec le monde médical, qui reste le déclencheur de la procédure d'ambulance verte ?

Le nom d'ambulance verte est-il totalement adapté, dans la mesure où il sous-entend une urgence d'intervention, alors que précisément, le service offert doit surtout intervenir en effectuant des analyses approfondies, ce qui ne peut se confondre avec un rôle d'ambulance au sens strict ?

Bespreking

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

Mme Dominique Braeckman.- Le rôle joué par le logement dans la santé physique et mentale est d'autant plus important que nous passons quotidiennement énormément de temps à l'intérieur. Si estimer le rôle précis joué par le logement par rapport aux autres déterminants de la santé n'est pas toujours aisé, les pollutions intérieures et les accidents domestiques peuvent,

afgelopen jaren? Welke adviezen krijgen de Brusselaars om bepaalde problemen op te lossen? Wat is de relatie met andere instanties op het gebied van huisvesting en gezondheid? Welke instanties zijn dat? Heeft u regelmatig contact met die instanties? Wat zijn de dwarslijnen tussen het huisvestings-, gezondheids- en milieubeleid, losstaand van de interactieve kaart op de site van Leefmilieu Brussel? Hoe ziet de relatie met de medische wereld eruit, aangezien zij groen licht moeten geven voor een interventie van de groene ambulance?

Wordt de naam 'groene ambulance' aangepast? De term 'ambulance' verwijst eerder naar een dringende interventie, terwijl de groene ambulance net diepgaand onderzoek verricht.

Discussion

De voorzitter.- Mevrouw Braeckman heeft het woord.

Mevrouw Dominique Braeckman *(in het Frans).- Wij brengen elke dag heel wat tijd binnenshuis door. Huisvesting speelt dan ook een belangrijke rol in onze fysieke en mentale gezondheid. Hoewel het niet altijd makkelijk is om de precieze impact van die huisvesting te bepalen ten aanzien van de andere gezondheidsfactoren, kunnen binnenluchtvervuiling en ongevallen in*

quant à eux, être clairement identifiés, et dès lors évitables.

Il est donc intéressant de s'approprier le travail de rapportage de la Cellule régionale d'intervention en pollution intérieure, notre "ambulance verte" créée en 2000 par Bruxelles Environnement en partenariat avec l'Institut scientifique de la santé publique et le Fonds des affections respiratoires.

Les membres de l'équipe de l'ambulance verte se trouvent confrontés à des pathologies qui, parfois, s'expliquent par des phénomènes auxquels il est aisé de remédier, comme l'aération ou l'évacuation de certains produits toxiques. Cependant, la tâche est plus complexe en présence de problèmes d'humidité de revêtements muraux ou de canalisations que seuls des travaux de transformation importants peuvent résoudre, au-delà d'une nécessaire ventilation.

On se heurte parfois aux limites des habitants. Que se passe-t-il lorsque la bonne santé des habitants passe par des travaux très coûteux que le propriétaire ou l'occupant des lieux ne peut entreprendre ? A-t-on déjà réfléchi à des primes "à la décontamination" des habitations qui seraient octroyées à des personnes souffrant de troubles dus à des matériaux malsains ? Il s'agirait d'une sorte d'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL), mais sans obligation de déménagement.

Par ailleurs, réduire la pollution intérieure passe, en amont, par la sensibilisation et l'information du public. Quelles sont les initiatives organisées dans ce sens, à quelle échelle et sous quelle(s) forme(s) ?

Davantage en amont encore, alors qu'il vaut toujours mieux prévenir que guérir, il faut penser à l'écoconstruction. Un travail de promotion de l'écoconstruction est réalisé à partir du secteur du logement. À côté de l'impulsion que peut donner la Région, les communes ont également un rôle important à jouer en la matière : formation de fonctionnaires, primes incitatives, actions sur le patrimoine, etc. Même si je pensais que ce serait plutôt M. Doulkeridis qui répondrait à cette interpellation, pouvez-vous dire si des contacts ont déjà été pris avec l'Union de la ville et des communes à ce propos ?

huis duidelijk worden geïdentificeerd en bijgevolg worden vermeden.

De verslagen van de regionale cel voor interventie bij binnenluchtvervuiling, de "groene ambulance", zijn in dat opzicht bijzonder interessant.

In sommige gevallen is de oorzaak van de pathologie makkelijk te verhelpen, bijvoorbeeld door beter te verluchten of bepaalde giftige stoffen te verwijderen. In andere gevallen zijn evenwel meer ingrijpende werken nodig, bijvoorbeeld in geval van vochtigheidsproblemen of wanneer buizen of muurbekleding moeten worden vervangen.

Wat gebeurt er als er werken moeten worden uitgevoerd die te duur zijn voor de eigenaar of de huurder? Hebt u reeds nagedacht over "saneringspremies" voor personen die gezondheidsproblemen krijgen doordat er schadelijk materiaal in de woning is gebruikt?

Om de binnenluchtvervuiling te verminderen, is een goede informatie en bewustmaking van het publiek nodig. Welke initiatieven worden op dit vlak genomen?

Voorkomen is beter dan genezen. Het is dus ook belangrijk om ecocostructie aan te moedigen. Niet alleen het gewest, maar ook de gemeenten kunnen daarbij een belangrijke rol spelen: opleiding van de ambtenaren, aanmoedigingspremies, erfgoedacties, enzovoort. Zijn er reeds contacten in die zin genomen met de Vereniging van de Stad en de Gemeenten?

Dit is een schoolvoorbeeld van een transversale problematiek die niet alleen aan uw bevoegdheden en die van de heer Doulkeridis raakt. Ook de ministers van Gezondheid zijn bij dit debat betrokken. Daarnaast moeten er samenwerkingsverbanden worden uitgewerkt met de gemeenten en de federale overheid, die bevoegd is voor de productnormen. Dankzij die normen kunnen schadelijke bouwmaterialen worden beperkt of verboden. Tot slot moet er worden samengewerkt met de opleidings-verantwoordelijken van de artsen, ingenieurs en architecten, zodat er in het lessenpakket aandacht gaat naar de impact van de leefomgeving op de gezondheid.

Cette interpellation constitue un beau cas d'école, car elle nous permet de constater que la problématique déborde non seulement de votre compétence, mais également de celle de M. Doulkeridis ; elle va bien au-delà. Si l'on s'en tient au niveau régional, les ministres de la Santé auraient dû être associés à ce débat.

Je profite de l'occasion pour rappeler l'existence de la plate-forme santé environnement. Les différents acteurs clés ayant débattu de la question spécifique des pollutions intérieures ont-ils pris des décisions importantes en la matière ?

Il ne s'agit donc pas d'un dossier simple, pour lequel il faut imaginer des collaborations avec des communes et le niveau fédéral, qui détient les compétences pour agir sur les normes en matière de produits. Ces dernières peuvent limiter ou interdire des matériaux de construction générant des problèmes de santé. Il faudrait également organiser une collaboration avec les responsables de la formation des médecins, ingénieurs et architectes, pour que soit intégrée dans leur cursus la question de l'impact de l'environnement sur la santé. Cette question est donc complexe et représente un bel exemple en matière d'intersectorialité et "d'interinstitutionnalité".

Rappelons aussi que les pollutions intérieures ne se limitent pas au domicile. Elles peuvent aussi être bien réelles sur les lieux de travail ou dans les lieux accueillant le public. Il est interpellant que l'ambulance verte ne puisse être appelée dans ce genre de lieux, où des travailleurs passent parfois huit heures par jour.

Les pollutions intérieures concernent principalement le plomb, le monoxyde de carbone, le formaldéhyde, le benzène et autres composés organiques volatils, l'amiante, les moisissures, les acariens, les cafards et les champignons. Tous ces polluants sont produits par les peintures, colles, produits d'entretien, désodorisants, bois agglomérés, textiles et appareils de chauffage. Leur action est aggravée par des comportements inadaptés, dont ceux qui consistent à limiter la ventilation ou à fumer.

Les temps changent et certains polluants disparaissent, tandis que de nouveaux apparaissent. Il y a, par exemple, moins de plomb dans l'eau mais plus de rayonnement

Hoe zit het met het platform gezondheid-leefmilieu? Heeft dit een aantal beslissingen genomen inzake binnenluchtvervuiling?

Binnenluchtvervuiling kan zich overigens niet alleen voordoen in de gezinswoningen, maar ook op de werkplaats of in publieke plaatsen. Het is jammer dat daar geen beroep op de groene ambulance kan worden gedaan.

Binnenluchtvervuiling betreft vooral de aanwezigheid van schimmels, zwammen, huismijt, kakkerlakken, lood, koolmonoxide, formaldehyde, asbest, benzeen en andere vluchtige organische stoffen. Die schadelijke stoffen zitten in verf, lijm, onderhoudsproducten, luchtverversers, vezelplaten, textiel en verwarmingstoestellen. Hun werking wordt nog versterkt door onaangepast gedrag, zoals onvoldoende verluchting of roken.

De tijden veranderen en bepaalde polluenten verdwijnen, terwijl er nieuwe opduiken. Zo is er minder lood in het water, maar worden wij blootgesteld aan meer elektromagnetische straling. Gelukkig is het mogelijk om bepaalde problemen aan te pakken op gewestelijk niveau, zonder dat de toestemming van de andere gezagsniveaus is vereist.

Het is jammer dat wij op de website van Leefmilieu Brussel in de rubrieken groene ambulance en elektromagnetische straling alleen maar ronkende zinnen terugvinden. Zou het niet beter zijn om praktische tips te geven?

électromagnétique dans l'air. Il est heureusement possible d'agir sur certaines choses au niveau régional, sans demander la permission des autres niveaux de pouvoir. Par exemple, sur le site de Bruxelles Environnement, dans la partie consacrée au CRIPI et à la rubrique ondes électromagnétiques, on devrait trouver des conseils de bonne utilisation. Or, là où l'on aurait pu en trouver, on peut lire des phrases telles que : "Le principe de précaution répond à cette incertitude en préconisant de prendre des mesures visant à prévenir le risque de dommages irréversibles à l'environnement, susceptibles de porter atteinte à la santé humaine". Ce type de phrase est un peu compliqué en tant que bon conseil destiné à un utilisateur. Ne serait-il pas plus opportun de donner des conseils pratiques, concrets et compréhensibles, notamment en visant en priorité la sécurité des enfants ?

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- La CRIPI est un service de diagnostic environnemental des logements. Elle est coordonnée par Bruxelles Environnement et intervient sur demande médicale afin de rechercher les causes de problèmes de santé de personnes liés aux caractéristiques de leur logement, et de proposer des conseils pour remédier à ces problèmes.

La CRIPI n'est pas un service d'urgence, même s'il est appelé ambulance verte. Cette appellation trouve son origine dans des publications médiatiques faisant référence aux services d'intervention existant en Allemagne et au Grand-Duché de Luxembourg, qui utilisent ce nom et qui étaient précurseurs dans le domaine. Je ne suis cependant pas convaincue que ce soit le nom le plus approprié pour cette cellule. Il s'agit d'un nom générique que jusqu'ici personne n'a trouvé opportun de changer.

La CRIPI est le seul service public d'analyse de pollution intérieure à Bruxelles. Son fonctionnement repose sur une collaboration avec le service de mycologie de l'Institut de santé publique et la FARES. Le nombre de ses interventions tourne autour de deux cents enquêtes par an. Cela peut paraître peu, mais rappelons que la cellule n'agit que sur demande d'un médecin.

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De Regionale Cel voor Interventie bij Binnenluchtvervuiling (RCIB) wordt gecoördineerd door Leefmilieu Brussel en legt op verzoek van artsen huisbezoeken af om na te gaan of woningen een gevaar voor de gezondheid betekenen. De dienst stelt ook oplossingen voor.*

De RCIB is geen spoeddienst, ook al wordt hij wel eens "groene ambulance" genoemd. Die naam is overgewaaid uit Duitsland en Luxemburg, maar ik vind hem niet erg geschikt.

De RCIB is de enige Brusselse overheidsdienst die zich bezighoudt met het fenomeen binnenhuisvervuiling. De dienst werkt samen met de afdeling mycologie van het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid (WIV) en met de Fondation pour la Prévention des Affections Respiratoires (FARES) en voert ongeveer 200 onderzoeken per jaar uit. Dat lijkt misschien niet veel, maar de dienst grijpt enkel in op verzoek van een arts.

De RCIB publiceert regelmatig verslagen op de website van Leefmilieu Brussel. Nu de dienst tien jaar bestaat, kunnen we een aantal conclusies trekken. Ten eerste blijkt dat de binnenlucht in woningen sterker is vervuild dan de buitenlucht. Dat is nog te weinig bekend. Ten tweede blijkt dat

La CRIPI rend compte de ses activités en publiant régulièrement des rapports, que l'on peut consulter sur le site de Bruxelles Environnement. Après plus de dix ans d'activités de la CRIPI, certains constats peuvent être mis en évidence. Le premier est que l'air intérieur des logements est toujours plus pollué que l'air extérieur. Cela se sait trop peu. Le deuxième constat, c'est que l'humidité et l'apparition de foyers de moisissures font partie des problèmes principaux et sont très préoccupants. Plus de 60% des habitations visitées présentent des contaminations fongiques visibles, avec dans 19% des cas, plus de 3m³ de moisissures présentes dans au moins une pièce du logement.

La CRIPI intervient le plus souvent pour des pathologies des voies respiratoires supérieures, se manifestant par de la toux et des infections chroniques. Les voies respiratoires inférieures ne sont pas épargnées, avec des difficultés respiratoires, de l'asthme et des infections chroniques. Les problèmes dermatologiques, les céphalées et la fatigue font partie des autres symptômes les plus souvent cités.

Les enfants constituent la catégorie la plus préoccupante, puisque 30% des demandes à la CRIPI concernent des enfants de 0 à 6 ans, dont la moitié a moins de 2 ans.

En outre, dans un grand nombre de cas, les visites de terrain ont mis en évidence des comportements inadéquats de la part des habitants en termes d'entretien et de ventilation du logement, avec pour conséquence, des pollutions biologiques et chimiques non négligeables. L'équipe de la CRIPI donne pour premier conseil de procéder à une aération adéquate du logement. Ces conseils concernent les aspects structurels de l'habitation, ainsi que les comportements de ses habitants.

Les autres conseils donnés sont spécifiques aux problèmes identifiés et visent, par exemple, à améliorer les conditions de stockage des produits, à corriger l'utilisation de pesticides et à entretenir correctement le logement.

En 2010, la CRIPI a publié un dépliant destiné au grand public, reprenant les mesures préventives essentielles permettant d'accroître la qualité de l'air intérieur des logements. Ces dépliants sont également à disposition dans les salles d'attente des médecins généralistes et ont été envoyés aux

vooral vocht- en schimmelproblemen zeer frequent zijn. In meer dan 60% van de woningen worden schimmels aangetroffen. In 19% van de gevallen staat er meer dan 3 m² schimmel in een kamer.

De RCIB legt het vaakst huisbezoeken af bij mensen die problemen hebben met de bovenste luchtproblemen. Zulke patiënten hoesten vaak en lijden aan chronische infecties. Ook problemen met de lagere luchtwegen, zoals astma, komen vaak voor. Tot slot zijn ook dermatologische problemen, hoofdpijn en vermoeidheid legio.

In 30% van de gevallen legt de RCIB een huisbezoek af wegens gezondheidsproblemen van kinderen onder de zes jaar.

Ook is gebleken dat mensen hun woning vaak slecht onderhouden en verluchten, wat tot ernstige biologische en chemische vervuiling kan leiden. De RCIB adviseert altijd eerst om goed te verluchten.

Er wordt ook ander advies verstrekt over specifieke problemen, bijvoorbeeld over het bewaren van producten of het gebruik van pesticiden.

In 2010 publiceerde de RCIB een folder met nuttige preventietips om de kwaliteit van de binnenlucht in woningen te verbeteren. Die folders zijn ook terug te vinden in de wachtkamers van huisartsen en werden aan de gemeentebesturen bezorgd.

De meeste tips van de RCIB vergen alleen een gedragswijziging en kosten niet veel geld. De tips worden altijd aangepast aan het budget waarover de patiënt beschikt. Als hij het advies niet goed begrijpt of niet kan uitvoeren, neemt de RCIB contact op met sociale assistenten van het OCMW. De RCIB is echter niet bevoegd om eventuele technische oorzaken van gezondheidsproblemen op te sporen en houdt zich enkel bezig met milieuaspecten.

De RCIB gaat dus bijvoorbeeld niet na wat de technische oorzaak van een vochtprobleem is. Daarvoor moet de patiënt een beroep doen op een bouwexpert, of hij moet het probleem aan zijn huisbaas melden. Als de woning ongezond is, adviseert de RCIB de patiënt om een beroep te doen op de gewestelijke inspectiedienst voor

administrations communales.

La plupart des solutions préconisées par la CRIPI peuvent être mises en œuvre par des modifications de comportement ne nécessitant pas de budgets importants. Les conseils proposés sont toujours adaptés et hiérarchisés en fonction des moyens dont le patient dispose. Lorsque ce dernier éprouve des difficultés à comprendre ou à mettre en œuvre les conseils donnés, la CRIPI prend contact avec les assistants sociaux, notamment ceux des CPAS. Néanmoins, il faut rappeler que la CRIPI n'est pas compétente pour rechercher l'origine technique (éventuellement inhérente au bâtiment) des problèmes de santé. Son expertise se limite à en identifier les causes environnementales.

L'origine technique d'un problème d'humidité ne sera donc pas déterminée au cours de l'enquête de la CRIPI : le patient devra faire appel à un expert en bâtiment ou relayer l'information à son propriétaire. Lorsque l'état du logement paraît insalubre, la CRIPI conseille au patient de faire appel au Service d'inspection régional du logement et en informe le médecin demandeur. Cette intervention vise donc principalement les locataires et peut constituer un levier efficace pour encourager le propriétaire à rénover son logement. Une collaboration a été lancée avec le secrétaire d'État au Logement afin de développer un soutien technique pour la rénovation dans les logements sociaux.

Les travaux de la CRIPI plaident pour le développement d'une approche préventive selon trois axes principaux : la qualité des bâtiments, la qualité de la gestion des bâtiments et le comportement adéquat des usagers. Pour être mise en œuvre, cette approche nécessite une coordination des services compétents en matière d'environnement, de santé et de logement.

Le département bâtiment durable de Bruxelles Environnement, en collaboration avec la CRIPI, rencontre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la direction de l'Inspection régionale du logement afin d'articuler les collaborations entre leurs secteurs respectifs. Jusqu'à présent, en matière de qualité de l'environnement intérieur, cette collaboration transversale s'est axée essentiellement sur les critères de renouvellement d'air à associer aux exigences en matière de performance énergétique

huisvesting en wordt de behandelende arts op de hoogte gesteld. Meestal worden er huisbezoeken afgelegd bij huurders. Het is de bedoeling dat de huisbaas de woning laat renoveren. We werken daarvoor samen met de staatssecretaris van Huisvesting.

De RCIB huldigt een preventieve aanpak met drie belangrijke pijlers: de kwaliteit van gebouwen, een goed beheer ervan en een aangepast gedrag van de bewoners. De diensten die bevoegd zijn voor leefmilieu, gezondheid en huisvesting moeten daarvoor goed samenwerken.

Leefmilieu Brussel werkt samen met de BGHM en de gewestelijke inspectie voor huisvesting. De samenwerking betreft vooral criteria inzake luchtverversing ter vervollediging van de vereisten inzake de energieprestaties van gebouwen.

Overigens bestaan er ook renovatiepremies die eigenaars kunnen gebruiken om werken uit te voeren voor een geringe kostprijs. Krachtens het regeerakkoord wordt er binnenkort ook een adviesdienst opgericht door het Huis van het Duurzaam Bouwen en Energie.

Er wordt samengewerkt met het Nationaal Actieplan voor Milieu en Gezondheid. Een werkgroep buigt zich over binnenhuisvervuiling.

Ook andere verenigingen verstrekken advies aan particulieren die met vragen over de gezondheid van hun woning zitten.

Artsen worden voortdurend geïnformeerd over het werk van de RCIB.

De voorstelling van het werk van de RCIB maakt deel uit van de opleidingen die worden erkend door het RIZIV. Het RCIB wordt ook voorgesteld tijdens vergaderingen van artsen. Er worden dan allerlei folders en brochures uitgedeeld.

Er is een openbare aanbestedingsprocedure aan de gang om een partner te zoeken die zich zal bezighouden met de bewustmaking van de medische sector over gezondheid en milieu.

des bâtiments.

Rappelons également qu'il existe un système d'aide à la rénovation - les primes à la rénovation -, qui permet aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration de leur logement à un moindre coût. Afin d'accompagner les ménages dans leurs démarches de recherche de conseils et d'aide, l'accord de gouvernement prévoit l'organisation d'un service au sein de la Maison de l'écoconstruction. Ce projet devrait se concrétiser très prochainement.

Des collaborations s'établissent également entre les différentes compétences des différents niveaux de pouvoir au travers de la cellule nationale environnement-santé NEHAP, qui consacre un groupe de travail aux pollutions intérieures.

Enfin, d'autres associations, comme Habitat-Santé, peuvent également intervenir à la demande de particuliers qui se posent des questions par rapport à leur logement et d'éventuels effets de celui-ci sur leur santé. Ces interventions se font sans nécessiter de demande médicale.

Afin de mieux identifier l'ensemble des associations qui interviennent en aval d'un diagnostic tel que celui réalisé par la CRIPI, une carte des acteurs santé, social et logement a été publiée sur le site de Bruxelles Environnement. La coordination de ces actions en matière de détection et remédiation des pollutions intérieures est assurée par le département santé et pollution Intérieure de Bruxelles Environnement.

Quant à la sensibilisation des médecins, elle se pratique en continu et vise à informer tous les médecins, généralistes ou spécialistes, des collaborations qu'ils peuvent développer avec la CRIPI.

La présentation du travail de la CRIPI fait partie des formations reconnues par l'Institut national d'assurance maladie-invalidité (INAMI). La CRIPI est également présentée lors de réunions de médecins telles que les groupes locaux d'évaluation médicale et les Dodécagroupes (groupes d'une douzaine de professionnels de la santé qui se réunissent pour échanger l'information autour de leurs pratiques). Différents dépliants et brochures sont systématiquement diffusés lors de ces événements.

Enfin, un appel d'offres est en cours pour sélectionner un partenaire qui développera des modules de sensibilisation aux questions de santé environnementale pour les professionnels du secteur de la santé au sens large.

M. le président.- La parole est à Mme P'tito.

Mme Olivia P'tito.- J'ai bien entendu que l'idée de changer le nom sera peut-être envisagée. Deux cents enquêtes par an, c'est effectivement peu. Y a-t-il une évolution quant à ce nombre ? Diminue-t-il, augmente-t-il ou reste-t-il stable ?

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- J'ignore si ce nombre d'interventions diminue. On me dit que, depuis septembre 2000, environ 1.560 enquêtes ont été réalisées. Je peux me renseigner pour savoir s'il y a une évolution.

Mme Olivia P'tito.- Objectivement, cela mériterait d'être renforcé au regard de l'état du bâti en Région bruxelloise. Le dialogue avec le monde médical devrait l'être tout autant. Vous me dites que c'est un dialogue en continu. Je l'entends bien, mais j'ignore comment il se formalise, pas plus que je ne sais comment le dialogue avec la SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP) s'organise. Avoir des échanges davantage formalisés et récurrents vaudrait la peine, compte tenu de l'état du bâti mis en cohérence avec l'état d'insalubrité de certains logements. Cela permettrait également de faire évoluer davantage le nombre d'interventions, ce qui me paraît prioritaire.

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- N'oublions pas que le travail de la CRIPI est complété par le travail de certaines associations comme Habitat-Santé à laquelle les occupants et propriétaires peuvent directement faire appel, sans intervention des médecins. J'imagine également qu'étant donné qu'il existe actuellement un appel d'offres pour l'organisation de modules de sensibilisation pour les professionnels du secteur de la santé (y compris les maisons médicales et autres), il y aura une augmentation des demandes.

Actuellement, quatre personnes travaillent au sein de la CRIPI. Si les demandes d'enquêtes explosent,

De voorzitter.- Mevrouw P'tito heeft het woord.

Mevrouw Olivia P'tito *(in het Frans).- Er zou een naamswijziging komen. Tweehonderd onderzoeken per jaar lijkt inderdaad weinig. Hoe evolueert dit cijfer?*

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Sinds september 2000 werden 1.560 enquêtes uitgevoerd. Ik kan navragen of het jaarlijks cijfer al dan niet daalt.*

Mevrouw Olivia P'tito *(in het Frans).- Er zouden meer onderzoeken moeten gebeuren en ook de dialoog met de medische wereld moet versterkt worden. Hoe verloopt de dialoog met de medische wereld, met de BGHM en met de openbare vastgoedmaatschappijen concreet? Gezien de grote omvang van de problemen, zou een meer formele uitwisseling nuttig zijn. Dat zou ook meer interventies mogelijk maken.*

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Het werk van de RCIB wordt aangevuld door dat van verenigingen zoals Habitat-Santé. Bewoners en eigenaars kunnen daar rechtstreeks bij aankloppen, zonder tussenkomst van een arts. Momenteel loopt een offerteaanvraag voor een bewustmakingscampagne binnen de medische sector, wat tot meer aanvragen zal leiden.*

Er werken vier personen bij de RCIB. Als het aantal aanvragen te hoog wordt, zullen er mensen bij moeten komen. De vraag is dan of we die zullen aanwerven binnen Leefmilieu Brussel of eerder de verenigingen zoals Habitat-Santé zullen

ce nombre ne suffira sans doute plus. Poursuivra-t-on alors cette action à l'intérieur même de Bruxelles Environnement ou renforcera-t-on les associations qui travaillent déjà sur le terrain comme Habitat-Santé ou d'autres ? Il faudra se pencher sur cette question.

Ces enquêtes sont en effet très fouillées. En observant leur déroulement sur le terrain, j'ai pu constater une bonne façon de détecter les problèmes, et aussi un suivi dans le temps. Ce travail très important ne se limite pas à une visite ponctuelle ; il existe tout un travail d'accompagnement. Dans ce contexte, il faudra voir comment Bruxelles Environnement pourra encore assumer ce travail ou si c'est par le biais de la santé que nous œuvrerons.

M. le président.- La parole est à Mme P'tito.

Mme Olivia P'tito.- Je ne peux que plaider en faveur de davantage de transversalité en la matière. Le boom démographique se traduira à cet égard également, car l'état actuel du bâti ne s'améliore pas assez vite. Il faudra donc faire face à cette réalité. Comme choisir, c'est renoncer, il faudra sans doute procéder à des changements dans l'organigramme de Bruxelles Environnement.

- L'incident est clos.

(M. Olivier de Clippele, président, prend place au fauteuil présidentiel)

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 "l'avancée dans la problématique des logements pour étudiants".

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

versterken.

Ik heb in de praktijk kunnen vaststellen dat de onderzoeken erg nauwgelet verlopen. Naast het bezoek, gebeurt er heel wat begeleiding. Meer aanvragen verwerken, zou voor Leefmilieu Brussel niet zo evident zijn.

De voorzitter.- Mevrouw P'tito heeft het woord.

Mevrouw Olivia P'tito *(in het Frans).- De demografische boom zal de bestaande problemen nog versterken. Daarom moet het organigram van Leefmilieu Brussel aangepast worden, zodat er meer actie mogelijk is op verschillende terreinen tegelijk.*

- Het incident is gesloten.

(De heer Olivier de Clippele, voorzitter, treedt als voorzitter op.)

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de doorbraak in de problematiek van de studentenkoten".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- Bruxelles est la première ville estudiantine de Belgique. En 2011, 74.000 étudiants fréquentent les établissements d'enseignement supérieur et universitaire francophones et néerlandophones. Par ailleurs, la population bruxelloise qui connaît une croissance démographique sans précédent devrait compter 170.000 habitants supplémentaires en 2020, dont une majorité de jeunes.

Comme de nombreuses autres villes européennes, Bruxelles et ses institutions d'enseignement supérieur et universitaire sont confrontées à une pénurie inquiétante de logements pour étudiants avec une demande qui dépasse largement l'offre.

À titre d'exemple, le déficit annuel de logements pour étudiants du parc de l'Université libre de Bruxelles (ULB) s'élève à 5.000 logements. Cette préoccupation s'accompagne d'une série de thématiques : qu'en est-il de la qualité des hébergements proposés, des prix de location pratiqués ou des relations avec les bailleurs ?

Il y a quelques mois, je vous interpellais sur la situation des logements pour étudiants dans notre Région. La situation ne semble guère s'être améliorée entre-temps en termes de kots disponibles et d'opportunités de logement décents à prix abordable. Pourtant, la question du logement étudiant est un point qui a été repris dans la déclaration gouvernementale pour la première fois et sur lequel une attention toute particulière doit être portée.

En effet, par les différentes politiques que nous menons, d'un côté, des outils sont mis au point afin de maintenir les jeunes ménages dans notre Région et, d'un autre, peu d'efforts sont réalisés pour maintenir ces "futurs" ménages à Bruxelles.

Lors de ma précédente interpellation, vous nous indiquiez qu'après avoir noué des contacts avec les autorités académiques de l'ULB, vous ne disposiez pas encore d'éléments de réponse en termes de production de logements, mais que vous nous reviendriez avec des initiatives en la matière dans les prochains mois. Qu'en est-il aujourd'hui ? Les contacts entrepris avec I'ULB et les hautes écoles vous ont-ils permis de trouver des solutions ? Si oui, pouvez-vous nous en faire part ?

Par ailleurs, où en êtes-vous dans le projet annoncé

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Brussel is de grootste studentenstad van België. In 2011 studeerden er 74.000 studenten aan de diverse universiteiten en hogescholen. Ondertussen kent Brussel een grote bevolkingsaangroei. Tegen 2020 zouden er 170.000 mensen bijkomen, vooral jongeren.*

Zoals in veel andere Europese steden, is er in Brussel een groot tekort aan studentenwoningen. Zo komt de ULB jaarlijks 5.000 studentenkoten tekort. Hierbij voegen zich nog andere problemen, zoals de kwaliteit van de koten, de huurprijzen of de relaties met de verhuurder.

Ik interpelleerde u hierover al enkele maanden geleden en de situatie lijkt sindsdien nauwelijks verbeterd. Nochtans staat deze kwestie voor het eerst als prioriteit in de regeringsverklaring. Het beleid streeft er naar om jonge gezinnen in het gewest te houden, maar doet blijkbaar weinig moeite om deze 'toekomstige' gezinnen hier te houden.

In uw vorig antwoord zei u dat u contact had met het academisch bestuur van de ULB en dat u de maanden daarop initiatieven zou ontwikkelen. Hebben deze contacten inderdaad oplossingen opgeleverd? Welke?

Hoever staat het aangekondigde project voor de bouw van 306 studentenkoten langs de Kroonlaan?

De universiteiten en hogescholen zijn al lang vragende partij voor meer studentenwoningen. Ik begrijp dat de budgetten beperkt zijn, maar u hebt toch wel weinig concrete voorstellen gedaan.

Er bestaan toch mogelijkheden, zoals de oprichting van een sociaal verhuurkantoor (SVK) dat zich speciaal op studenten richt en op het hele gewestelijke grondgebied actief zou zijn. Dit zou vrij snel kunnen.

Als wij de laaggeschoolde Brusselse jongeren de kans willen bieden om hogere studies te volgen en als wij willen dat Brussel een aantrekkelijke studentenstad blijft voor jongeren uit de rest van België en Europa, moet er immers dringend iets gebeuren.

de construction de 306 chambres d'étudiants dans l'avenue de la Couronne ?

Une coordination des universités et hautes écoles nous interpelle depuis longtemps sur cette question. Nous étions d'ailleurs présents récemment à un colloque organisé sur cette problématique dans l'enceinte du parlement. Vos réponses à ces questions relayées par plusieurs membres de notre commission n'ont pas été suivies de propositions concrètes. Je peux comprendre que, dans l'épure budgétaire actuelle de la Région et tenant compte des priorités, sachant par ailleurs que le logement en général est en crise, la pénurie du logements pour étudiants constitue déjà une part de ces préoccupations.

Toutefois, dans cette situation particulière, je pense que nous pourrions nous servir d'un certain nombre d'outils dont nous disposons.

Je pense notamment à la perspective, évoquée à plusieurs reprises lors de ce même colloque étudiant, de la création d'une agence immobilière sociale (AIS) spécifiquement consacrée aux étudiants. À la différence des autres AIS dont le champ d'action est davantage communal, celle-ci pourrait fonctionner sur l'ensemble du territoire régional.

Si nous voulons soutenir la possibilité pour de nombreux jeunes Bruxellois dont on stigmatise souvent la sous-qualification par rapport au marché de l'emploi et qui sont essentiellement issus de milieux économiquement modestes, de poursuivre des études supérieures et si nous voulons que notre Région reste un pôle d'enseignement supérieur universitaire pour tous ces étudiants provenant d'autres régions belges et européennes dans le cadre de programmes tels que l'Erasmus, ne croyez-vous pas qu'il serait bon d'accélérer les choses en cette matière ?

Cette dernière proposition visant à mettre en place une AIS pourrait ainsi être réalisée dans les meilleurs et les plus brefs délais.

Discussion

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

M. Alain Maron.- J'avais déjà interrogé MM. Kir et Picqué le 29 juin dernier, lorsque nous avions

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Op 29 juni jongstleden had ik de heren Kir en Picqué reeds*

évoqué le projet de kots étudiants à Ixelles. Il s'agit d'un projet privé de chambres de onze mètres carrés, louées 375 euros par mois. Si vous avez plus d'informations sur ce projet, il serait utile de les partager. À l'époque, M. Picqué était, tout comme moi, non seulement circonspect sur le rapport taille-prix, mais aussi sur les conditions urbanistiques. Ces logements ne répondaient en effet pas aux prescrits du Règlement régional d'urbanisme (RRU). Pour ne pas devoir y répondre, le demandeur devrait être une personne morale de droit public ou d'intérêt public, ce qui n'était pas le cas, même si ce promoteur privé disposait apparemment d'un accord avec l'ULB.

En sus de la pression exercée depuis plusieurs mois par les associations étudiantes, c'est aussi ce dossier qui a permis d'ouvrir le débat. Le problème est transversal, puisque le logement étudiant se compose le plus souvent de chambres chez des particuliers, mais aussi d'appartements en colocation, ainsi que de logements situés sur des sites universitaires ou appartenant aux universités ou aux hautes écoles. Il y a donc une pluralité de situations, auxquelles correspond une pluralité de solutions. Le problème ne tient sans doute pas tant à la présence ou à la quantité de ces logements qu'à leur adéquation et à leur accessibilité en termes de prix.

Lors de mon interpellation en commission de l'Aménagement du territoire, M. Picqué avait évoqué le fait qu'il devrait y avoir un dialogue au sein du gouvernement pour trouver des solutions tous azimuts. Il avait même évoqué des pistes au niveau du Plan logement, se demandant si dans ce cadre, un certains nombre de logements publics ne pourraient pas être réservés aux étudiants. Le cadre actuel le permet difficilement.

La Région wallonne a lancé à Namur un projet pilote d'AIS étudiante. C'est, avec Ottignies-Louvain-la-Neuve, l'une des villes wallonnes où le logement étudiant pose problème. Outre l'idée d'une AIS spécifique, le débat ne devrait-il pas être lancé sur les AIS en général ? Est-il plus opportun d'en créer une nouvelle ou de permettre aux AIS existantes, dans un certain cadre et une certaine mesure, de louer des logements à des étudiants ?

La fiscalité, la législation sur les allocations familiales et le contrat de bail constituent autant de clés du logement étudiant. Tous ces éléments

over deze problematiek geïnterpelleerd naar aanleiding van een privéproject van studentenkamers in Elsene. Die kamers zouden slechts 11 m² groot worden en voor 375 euro per maand worden verhuurd.

De studentenhuisvesting is een transversale problematiek, aangezien deze niet alleen bestaat uit kamers bij particulieren, maar ook uit appartementen die door meerdere studenten worden gedeeld, studentenkoten op universitaire campussen, enzovoort. Er is dus nood aan een veelzijdige aanpak. Het probleem betreft minder het aantal studentenwoningen dan wel de kwaliteit en de prijs ervan.

In de commissie Ruimtelijke Ordening had de heer Picqué opgemerkt dat hierover een dialoog binnen de regering zou moeten worden opgezet. Hij vroeg zich zelfs af of een deel van de openbare woningen in het kader van het Huisvestingsplan niet voor studenten zou kunnen worden voorbehouden.

Het Waals Gewest heeft in Namen een proefproject gestart met een specifiek sociaal verhuurkantoor voor studenten. Dat is een interessant idee dat een debat verdient. Bijvoorbeeld over de vraag of het beter is om een specifieke SVK op te richten dan wel om de bestaande SVK's de mogelijkheid te geven om binnen een bepaald kader woningen aan studenten te verhuren?

Grote struikelblokken in dit dossier blijven de fiscaliteit, de wetgeving op de kinderbijslag en de wetgeving op de huurovereenkomsten. Zo bestaan er nog altijd geen specifieke huurovereenkomsten voor studenten.

De wet op de huurovereenkomsten zou worden geregionaliseerd, waardoor nieuwe maatregelen mogelijk worden. Hebt u al voorbereidend denkwerk verricht?

Daarnaast zal het beheer van de kinderbijslag in Brussel aan de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie worden toevertrouwd. Ook op dat vlak worden dan verschillende acties mogelijk.

Een ander probleem is dat voor de meeste studenten de studentenkamer hun tweede verblijfplaats is en niet hun hoofdverblijfplaats. De

posent problème quant à l'autonomisation des étudiants, puisqu'il n'existe pas, par exemple, de contrat de bail spécifique. Ce contrat est l'une des revendications des associations étudiantes.

À cet égard, des travaux ou des réflexions préparatoires sont-ils réalisés à votre niveau, sachant qu'il est prévu de régionaliser la loi sur le bail et que de nouvelles mesures sont dès lors rendues possibles ?

Même si cela ne relève pas (encore ?) de vos compétences, on va également communautariser la gestion des allocations familiales. En Région bruxelloise, c'est la COCOM qui se chargera dorénavant de ce secteur.

À cet égard, plusieurs possibilités existent. Se pose en effet le problème de la domiciliation. Si les étudiants sont domiciliés hors du toit parental, il y a un risque en termes d'allocations familiales. Ces étudiants sont considérés alors comme occupant une résidence secondaire et non plus une résidence principale puisqu'ils n'y sont pas domiciliés. Comme vous le savez, les communes taxent les résidences secondaires. Un certain nombre d'entre elles ont prévu un tarif spécifique à l'attention des étudiants, mais ce n'est pas le cas de toutes. Il existe en outre des différences énormes entre la taxation de ces logements d'une commune à l'autre.

Certes, vous ne pourrez pas répondre à tout, M. le secrétaire d'État. Sans doute cette question mériterait-elle un traitement transversal et général. Elle pourrait donc être traitée par différents ministres et dans différentes commissions. Il serait néanmoins intéressant de vous entendre concernant le Plan logement, les AIS et le contrat de bail, soit autant de thèmes relevant davantage de vos prérogatives, même si ce n'est pas encore le cas pour le contrat de bail. Vous pourriez également nous informer sur des pistes plus larges, par exemple à propos des allocations familiales.

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

M. Emmanuel De Bock.- Un colloque fort intéressant a effectivement eu lieu sur la problématique du logement étudiant. Vous avez déjà été interpellé à plusieurs reprises sur cette question importante, principalement par mes collègues MM. Maron et Hutchinson. Les

gemeenten heffen belastingen op tweede verblijfplaatsen. Soms hanteren ze een specifiek tarief voor studenten, maar dat is niet altijd het geval. Bovendien verschillen die belastingen sterk van gemeente tot gemeente.

Dit is een transversale problematiek. Ik begrijp dat u niet op alle vragen kunt antwoorden, maar het zou interessant zijn om uw mening te kennen over de thema's die onder uw directe bevoegdheid vallen, zoals het Huisvestingsplan, de SVK's en binnenkort ook de huurovereenkomst. Misschien kunt u ons zelfs iets meer zeggen over ruimere denksporen zoals de kinderbijslag.

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- De inrichters van een interessant colloquium over deze kwestie verwijten de regering dat ze te weinig doet, omdat de concurrentie nu eenmaal groot is op het domein van de huisvesting en de regering blijkbaar het economische gewicht van de*

pouvoirs publics semblent ne pas avoir pris la mesure du poids économique des universités et des écoles supérieures. C'est en tout cas ce que semblaient reprocher les organisateurs du colloque. Or, la concurrence est assez dure dans le secteur du logement.

Ainsi, de plus en plus fréquemment, lorsqu'il y a colocation, les étudiants côtoient des jeunes qui ne sont pas étudiants et des personnes isolées. Ce entraîne une hausse importante des prix dans le segment des studios et appartements d'une chambre et de deux chambres situés dans les quartiers fréquentés par les étudiants. Le logement étudiant ne peut en aucun cas prendre la place du logement classique. Il faut donc avoir une approche différenciée de cette question. Le Plan de développement international (PDI) du gouvernement a très peu tenu compte du public jeune, qui fait pourtant l'internationalisation de la ville. Or, il faut tenir compte de la richesse apportée par les étudiants, comme l'indiquaient les résultats du colloque.

J'aimerais ainsi poser plusieurs questions qui recoupent l'interpellation de M. Hutchinson. Pourrait-on obtenir des données actualisées au sujet du nombre d'étudiants qui logent dans et en dehors des sites étudiants à Bruxelles ? Nous n'avons en effet pas reçu de chiffres exacts à ce sujet. J'aimerais également interpeller le gouvernement sur la problématique du recensement des logements pour étudiants, légaux et illégaux, à Bruxelles. L'un des intervenants au colloque avait émis un reproche à propos de la problématique des logements illégaux, avec tout ce que cela recoupe, notamment en termes de non-respect du Code du logement.

Mes questions portent également sur le cadastre des infrastructures d'accueil qui existent à Bruxelles et sur la cartographie des besoins actuels et à venir (institutions et écoles supérieures) dans l'ensemble des dix-neuf communes de la Région. À ce sujet, M. Maufroid avait montré une carte indiquant l'emplacement des écoles supérieures. Il expliquait que les dix-neuf communes étaient touchées, de près ou de loin, par cette problématique.

Je fais référence à vos précédentes réponses, dans lesquelles vous disiez ne pas disposer de ce cadastre. La problématique mériterait d'être

universiteiten en hogescholen onderschat.

Studenten huren steeds vaker samen met jongeren die niet studeren en met alleenstaanden. Daardoor stijgt de prijs van appartementen en studio's aanzienlijk in de studentenwijken. Studentenkoten kunnen niet de plaats innemen van klassieke woningen. Er is dus een aparte benadering nodig. Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO) houdt weinig rekening met de jeugd, die nochtans erg internationaal is.

Hoeveel studenten wonen er in Brussel, in studentenwoningen of elders? Wat doet de regering tegen illegale studentenkoten, waar de Huisvestingscode niet nageleefd wordt? Volgens een spreker tijdens het colloquium is dat een groot probleem.

Hoe zit het met het kadaster van de opvanginfrastructuur in Brussel en de kartografie van de huidige en toekomstige behoeften? De locatie van universiteiten en hogescholen heeft daarop een grote invloed. Zo zijn er voor de studenten van de ULB duizenden koten nodig, terwijl een twintigtal volstaat rond de Defrélaan in Ukkel.

Welke initiatieven hebt u genomen tegen de gemeentetaksen die studenten penaliseren ?Hoe zit het met de studentenwoningen boven de winkels? Niemand is daar tegen, maar er is wel een probleem voor studenten met een eigen wagen, die er niet kunnen parkeren.

Wat doet u om de studentenkoten te verwerken in de wetgeving over de SVK's? Zal een specifieke SVK een echte meerwaarde hebben? Nu zijn er soms concurrentieproblemen wanneer SVK's buiten hun gemeente aan de slag gaan. Ofwel moeten de opdrachten van de bestaande SVK's uitgebreid worden, ofwel moet er een nieuwe gecreëerd worden, maar in elk geval moet er iets gebeuren.

Met de nodige hulp en begeleiding van een SVK, zouden bijvoorbeeld heel wat meer ouderen bereid zijn om in een project rond intergenerationeel wonen te stappen. Op die manier kan het probleem van de studentenkoten vrij vlot opgelost worden zonder veel bijkomende woningen te creëren.

Waarom maakt het gewest geen wetgeving over de

abordée sur une carte dans le cadre d'une approche globale. Une carte existe : des points y sont répertoriés, des densités et des besoins y sont différenciés selon que l'on se situe au Ceria, rue Defré à Uccle ou dans des écoles supérieures de la Communauté française. La problématique varie donc en fonction des endroits. Des milliers de logements sont nécessaires pour les étudiants de l'ULB, alors qu'une vingtaine doit suffire avenue Defré. La cartographie reprenant les besoins réels serait donc utile.

Il serait également intéressant de vous entendre sur les initiatives prises pour lutter contre la taxation locale pénalisant les étudiants (logement occupé par un non-résident), ainsi que sur le nombre de logements étudiants créés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. Tout le monde est favorable au logement au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial, mais cela crée des problèmes pour les propriétaires de voitures, car il s'agit de zones où il est interdit de stationner. Or, les étudiants constituent bien le public le plus à même d'occuper les étages supérieurs de bâtiments aux rez-de-chaussées commerciaux.

Quelles sont les initiatives prises pour intégrer le logement étudiant dans la législation relative aux AIS ? Je rejoins a priori M. Maron sur la question, mais mon opinion n'est pas faite. Je serais ravi que l'on me prouve que l'AIS spécifique apporte une véritable plus-value. Je crois savoir qu'à l'heure actuelle, les AIS sortent de leur territoire communal, ce qui pose parfois problème en termes de gestion et de concurrence. Il serait intéressant de décider une bonne fois pour toutes : soit on élargit les missions des AIS existantes qui ne peuvent pas le faire, soit on en crée une spécifique, mais il est grand temps d'aller de l'avant.

En effet, en ce qui concerne par exemple la problématique des logements occupés par des personnes âgées dans les projets intergénérationnels, je suis convaincu que de nombreuses personnes, si elles étaient aidées et encadrées, notamment par une AIS prenant en charge les frais d'aménagement d'une chambre, d'un appartement ou d'un entresol, seraient d'accord de prendre part à ce système. Il s'agit donc selon moi d'une problématique qui peut être facilement résolue et adoucirait ainsi quelque peu la gestion et la création de logements.

studentenwoningen? Hoe zit het met de opcentiemen op de kadastrale inkomens? Veel mensen durven geen kamer huren, omdat ze de taksen vrezen. Daarom zou de regering misschien een akkoord moeten afsluiten met de federale overheid over een vrijstelling voor wie een deel van zijn woning als studentenkot verhuurt.

Als vier mensen nu samen een huis huren, betalen ze vier keer de gewesttaks voor de gezinshoofden. Daarom duiden sommigen zelf een gezinshoofd aan, maar dat kan bepaalde juridische problemen creëren voor diegenen die geen gezinshoofd meer zijn en daardoor rechten kunnen verliezen. Daar moet iets aan gedaan worden.

De problematiek van jongeren die stage lopen bij een onderneming en voor een korte periode onderdak zoeken in Brussel, is verwant aan die van de studentenkoten. Voor velen biedt Brussel de eerste werkgelegenheid. Er ontstaan al enkele projecten om deze mensen onder te brengen en dat is goed.

Par ailleurs, quelles sont les raisons pour lesquelles la Région ne se saisit pas du bail pour légiférer sur le logement étudiant ? Que pouvez-vous nous dire au sujet des majorations de revenus cadastraux ? Je suis demandeur d'un débat avec le ministre des finances à ce sujet, car beaucoup de gens n'osent pas louer une chambre, de peur d'être taxés. Il conviendrait donc peut-être d'avoir un accord avec le pouvoir fédéral afin d'exonérer ceux qui mettraient en location une partie de leur logement afin d'en faire un logement étudiant.

Aujourd'hui, quand des personnes sont colocataires, à quatre par exemple, elles paient quatre taxes régionales chef de ménage. Pour ne pas payer ces quatre taxes, certaines s'organisent pour désigner un chef de ménage. Cela engendre des situations de droit risquées notamment en matière de garde d'enfant où il y a risque de perte de droit. Cette problématique devrait être envisagée de manière transversale au moins à notre niveau par rapport à la taxe régionale.

La difficulté des jeunes en stage d'entreprise rémunéré ou non et qui doivent se trouver un logement à Bruxelles, est liée au problème du logement étudiant. Bruxelles est souvent la première opportunité de travail pour beaucoup qu'ils soient bruxellois ou non, avec ou sans rémunération. On a élaboré des projets ensemble tels que le Foyer européen Vincent Van Gogh à Saint-Josse-ten-Noode. Je sais que vous en avez un autre en perspective. Il y a toute une dynamique à mettre en place pour ces jeunes qui commencent à travailler ou sont en stage, et qui sont à la recherche d'un logement difficile à trouver pour une courte période.

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Ce qui vaut pour le marché locatif en général - loyers élevés, piètre qualité - vaut également pour les chambres d'étudiants. Contrôler les prix et élargir ce marché serait donc également au bénéfice de celles-ci.*

Toutefois, cela ne suffit pas. Il faut un traitement spécifique des logements pour étudiants, d'autant qu'il y a davantage d'étudiants défavorisés à Bruxelles - trois fois plus à la VUB que dans les autres universités flamandes - et que le logement

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- De interpellatie gaat over een specifieke thematiek, maar er is zeker een verband tussen de studentenkamers en de algemene huurmarkt. Aangezien de algemene huurmarkt duur is, maakt zij de studentenkamers ook duur. De algemene huurmarkt is vaak niet kwalitatief en dat geldt ook voor de studentenkamers. De uitdaging voor Brussel bestaat erin om de prijzen van de huurmarkt onder controle te krijgen en die markt uit te breiden. Dat is ook in het voordeel van de studentenkamers.

est souvent un obstacle à la poursuite des études. Nous devons aider ce groupe précarisé.

Si nous travaillons avec une agence immobilière sociale spécifique pour les étudiants, il faut tenir compte du profil social de ceux-ci. Donnera-t-on la priorité aux étudiants pauvres ou ouvrira-t-on l'agence à tous les étudiants ? Y aura-t-il un système de points ou des réductions générales ? L'expertise d'une AIS peut être précieuse pour le logement étudiant.

Bruxelles a également une expertise dans les maisons pour étudiants en général. BRIK (Brussel en ik), financé par la VGC, veille notamment à ce que les étudiants à Bruxelles aient des chambres de qualité et à prix abordable. Il dispose actuellement d'un fichier de 4.500 chambres d'étudiants chez des particuliers.

Y a-t-il des initiatives similaires du côté francophone ? Y a-t-il déjà eu une concertation ? De quelle manière l'expertise de BRIK peut-elle venir en appui à l'AIS ? Plutôt que de mettre en place différents instruments à côté les uns des autres, il serait préférable qu'il y ait un point de contact unique, d'autant qu'il y a déjà une organisation reconnue à Bruxelles et qui a un public limité, surtout néerlandophone.

Maar dat is niet voldoende. Er is een specifieke aanpak nodig, zeker als men kijkt naar het profiel van de studenten die in Brussel studeren. Het aantal kansarme studenten aan de VUB is drie keer zo hoog als aan andere Vlaamse universiteiten. Ik ga ervan uit dat de ULB een soortgelijk profiel van studenten aantrekt. We moeten die precaire groep extra ondersteunen. Hoger onderwijs is nog altijd niet gedemocratiseerd en er is een verschil in toegang. Huisvesting is vaak een obstakel om verdere studies aan te vatten. Voor sommige ouders is het door de hoge huurprijzen onhaalbaar om hun kinderen verder te laten studeren. Hogere studies zijn een extra belasting voor het gezinsinkomen.

Als men werkt met een sociaal verhuurkantoor specifiek voor studenten, moet men rekening houden met hun sociaal profiel. Zal men bijvoorbeeld voorrang geven aan kansarme studenten of zal men het kantoor openstellen voor alle studenten? Komt er een puntensysteem of zal men werken met allerlei kortingen? De expertise van een sociaal verhuurkantoor kan heel belangrijk zijn om te integreren in de studentenhuisvesting.

Daarnaast heeft Brussel ook al heel wat expertise over studentenhuizen in het algemeen. Brik (Brussel en ik) - het vroegere Quartier Latin - wordt door de Vlaamse overheid via de VGC gefinancierd en wil ervoor zorgen dat studenten in Brussel goede, betaalbare en betrouwbare studentenkamers hebben. Brik beschikt over een groot bestand en een kotzoekermodule op de website. Er worden rondleidingen georganiseerd voor studenten om de buurten te leren kennen. Er zijn kwaliteitslabels, modelcontracten en er is bemiddeling bij geschillen. Er is dus een heel gamma van begeleiding en aanbod.

Momenteel heeft Brik een bestand van ongeveer 4.500 studentenkamers bij privéhuisbazen. Het publieke aanbod van de hogescholen en van de universiteiten zit daar natuurlijk niet in. De vraag is of er aan Franstalige kant soortgelijke initiatieven zijn. Is Brik een partner voor de sociale verhuurkantoren? Is er al overleg? Op welke manier kan de expertise van Brik dienen om ondersteuning te bieden aan de sociale verhuurkantoren? Het zou jammer zijn dat er verschillende instrumenten naast elkaar worden georganiseerd. Het is interessanter om te zoeken naar één aanspreekpunt, zeker als er al een

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- En octobre 2010, nous avions déjà évoqué cette problématique, à laquelle un colloque vient d'être consacré. C'est dire l'intérêt manifesté à son égard. Lorsque je vous avais interpellé à l'époque, je m'étais basé sur une étude publiée par un journal néerlandophone, qui faisait état d'augmentations de l'ordre de 35%, voire 38%, du loyer des logements pour étudiants. Ces augmentations étaient justifiées par la hausse globale des prix pratiqués sur le marché locatif.

Vous aviez évoqué alors l'opportunité de contacter votre collègue, M. Emir Kir, afin de réfléchir à des pistes de solution. Ces réflexions ont-elles depuis lors abouti à quelque chose de concret au sein du gouvernement ? Le ministre-président a précisé en commission de l'Urbanisme qu'il fallait s'adresser à vous pour toutes les pistes de solution envisagées. Il se déclarait d'ailleurs favorable à ce que les universités ou les écoles supérieures soient elles-mêmes promotrices de projets. S'agit-il de pistes réellement envisageables ?

Votre idée d'une AIS spécifique pour les étudiants, qui semble faire son chemin parmi les commissaires, me semble quelque peu utopique. Pourquoi ne pas envisager simplement de réserver une quote-part de logements, au sein des AIS et des logements communaux, qui seraient gérés par les étudiants ? C'est envisageable et cela a été déjà organisé dans d'autres types de contrats. Des associations de lutte contre la pauvreté ont par exemple passé pareils contrats avec les AIS dans certains quartiers.

Enfin, je voudrais vous rappeler les recommandations très pertinentes de la Fédération des étudiants francophones (FEF), dont certaines, relevant directement de votre compétence, ont été évoquées par M. Maron. Je pense par exemple à l'introduction, dans le processus d'attribution des logements sociaux, d'une procédure accélérée afin de privilégier l'accès des étudiants au logement social. Ce serait d'autant plus intéressant que certains problèmes techniques se posent,

organisatie bestaat met naamsbekendheid en met een beperkt, vooral Nederlandstalig, publiek in Brussel.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Toen ik u in oktober 2010 interpelleerde, had ik me gebaseerd op een studie die door een Nederlandstalige krant was gepubliceerd en waarin sprake was van stijgingen van de huurprijs van studentenkamers gaande van 35% tot zelfs 38%. Deze stijging werd gerechtvaardigd door de algemene stijging van de prijzen op de huurmarkt.*

U zei toen dat u de heer Kir zou contacteren om samen na te denken over mogelijke oplossingen. Zijn er oplossingen gevonden binnen de regering? De minister-president is er voorstander van dat de universiteiten en de hogescholen zelf projecten opzetten. Wordt dat overwogen?

Een sociaal verhuurkantoor exclusief voor studenten is een idee dat door veel commissieleden gedeeld wordt, maar me eerder utopisch lijkt. Waarom niet een deel van de woningen binnen de sociale verhuurkantoren en de gemeentelijke woningen reserveren voor studenten? Verenigingen die strijden tegen armoede hebben in bepaalde wijken reeds gelijkaardige contracten kunnen sluiten.

De heer Maron verwees naar de pertinente aanbevelingen van de federatie van de Franstalige studenten. Enkele daarvan vallen onder uw bevoegdheid, zoals de invoering van een versnelde procedure die studenten voorrang geeft bij de toewijzing van een sociale woning. Deze procedure zou ook een oplossing kunnen bieden voor de problemen met de wachtlijsten en de inkomensberekening.

Deze ideeën zijn het bespreken waard en kunnen bijdragen tot het versneld nemen van concrete maatregelen. Het colloquium waaraan u heeft deelgenomen getuigt van het belang van deze problematiek.

notamment dans le cadre des listes d'attente actuelles et en matière de calcul des revenus sur lesquels pourrait être calculé l'accès au logement des étudiants dans les logements sociaux.

Ces pistes ne me semblent pas mauvaises et certaines mériteraient d'être mises sur la table. Elles vous aideraient certainement à accélérer la prise de mesures concrètes, ce qui serait vraiment le bienvenu, compte tenu de l'actualité. Le colloque auquel vous avez participé témoigne de l'intérêt que suscite cette problématique.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La problématique des logements pour étudiants a fait l'objet d'un colloque très intéressant organisé par l'Université libre de Bruxelles (ULB). Il a permis de donner la parole à un certains nombre d'acteurs pour poser des diagnostics et avancer des propositions. J'ai eu l'occasion d'y participer et d'y présenter un certain nombre de pistes, dont celle des agences immobilières sociales.

Avant de répondre à vos questions, j'aimerais faire une remarque sur la répartition des compétences. N'oublions pas que l'enseignement supérieur et son accès au plus grand nombre est une compétence communautaire. Les deux Communautés n'ont pas la même attitude sur ce point. On a rappelé les initiatives flamandes comme Quartier latin, transformé en Brik en collaboration avec la VGC. Le but est de pouvoir jouer un rôle d'agence immobilière sociale un peu spécifique, en essayant d'identifier un certain nombre de logements et de négocier des loyers corrects pour les étudiants concernés. Du côté de la Communauté française, le système des bourses est prévu pour les jeunes issus de familles aux bas revenus et en difficulté de logement. Ce système ne doit pas être exclusif, on le voit avec les autres initiatives très créatives d'autres institutions.

Depuis cette législature, mon collègue de la Communauté française, M. Marcourt, renvoie le problème aux Régions, affirmant qu'il s'agit d'une politique de logement. On peut aussi avoir ce réflexe et dire que la situation des personnes handicapées, des jeunes, etc. concerne la politique du logement. Je ne nie pas qu'on doit s'en occuper

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatsecretaris *(in het Frans).- De Université libre de Bruxelles (ULB) heeft een interessant colloquium georganiseerd over de problematiek van studentenkoten. Veel mensen kregen er de kans diagnoses en voorstellen naar voren te brengen. Ik heb er onder andere sociale immobiliënkantoren in Brussel voorgesteld.*

De toegang tot hoger onderwijs valt onder de bevoegdheid van de gemeenschappen. Een initiatief van de Vlaamse Gemeenschap is bijvoorbeeld Quartier Latin, omgevormd tot Brik in samenwerking met de VGC. Brik treedt op als sociaal immobiliënkantoor door woningen te lokaliseren en een redelijke huurprijs te onderhandelen voor studenten. De Franse Gemeenschap voorziet een beurssysteem voor jongeren uit gezinnen met een laag inkomen die moeilijk een woning vinden. Dat systeem wordt aangevuld met creatieve initiatieven van andere instanties.

De heer Marcourt heeft het probleem doorgeschoven naar de gewesten onder het voorwendsel dat het onder huisvesting valt. Dat kunnen we dan ook zeggen over de situatie van gehandicapten, jongeren, enz.

Ik wil de verantwoordelijkheid niet van mij afschuiven, maar het is toch voornamelijk een bevoegdheid van de gemeenschappen. Zij moeten oplossingen zoeken. Zowel voor jongeren als voor anderen, bijvoorbeelden mensen met een laag inkomen, is huisvesting problematisch in Brussel. Jongeren uit gezinnen met hogere inkomsten

aussi par ce biais-là, mais je ne voudrais pas que ce soit l'occasion de se dessaisir d'une compétence principalement communautaire.

Il nous faut responsabiliser ceux qui sont les premiers compétents pour trouver des réponses, puisque dans ce domaine comme dans d'autres, le problème du logement est bien réel à Bruxelles, encore plus pour les revenus les plus bas. Il en va de même pour le logement étudiant. Dans d'autres catégories de revenus, certains occupent une maison familiale ou un appartement familial sans aucune difficulté pour concrétiser leur droit au logement et poursuivre leurs études. C'est face à ces inégalités que l'on doit se battre.

Je souhaitais faire ce rappel, même si j'estime que dans une capitale jeune, qui est la ville de Belgique comptant le plus grand nombre d'étudiants en Belgique - c'est un atout -, nous devons réfléchir au problème et trouver des solutions. Je ne me sens donc pas déresponsabilisé pour autant, même si je rappelle les compétences des uns et des autres.

C'est la raison pour laquelle j'ai déjà pris un certain nombre d'initiatives, qu'il conviendra de renforcer à l'avenir.

Cette prise de conscience vient aussi d'éléments plus historiques au niveau des compétences régionales. Depuis 1989, la Région a progressivement mis en place diverses mesures visant à protéger les fonctions faibles. Le Plan de secteur ne faisait pas la distinction entre les différentes fonctions de logement. C'est ainsi que de nombreux hôtels - un créneau plus rentable que celui des vrais logements - ont vu le jour dans les zones affectées au logement.

Avec le Plan régional d'affectation du sol (PRAS), un premier garde-fou a été introduit avec l'introduction d'une distinction nette entre, d'une part, le logement et la résidence stable et, d'autre part, les hôtels, flat-hôtels, résidences-services et résidences meublées.

On a ensuite pu observer que les promoteurs, dans les zones où ils étaient contraints par le PRAS de créer des logements, se sont retournés massivement vers des projets avec des logements de plus en plus petits, jusqu'à devenir dans certains cas des logements pour étudiants. La dynamique immobilière à Bruxelles n'étant pas comparable à

verblijven in een familiale woning terwijl ze hun studies voortzetten. Die vorm van ongelijkheid moet verwijnen.

Brussel telt het hoogst aantal studenten van België. Dat is een troef en we moeten ervoor zorgen dat hun huisvestingsprobleem wordt opgelost.

Ik heb daarom reeds een aantal initiatieven genomen, die nog mogen worden versterkt.

Sinds 1989 heeft het Brussels Gewest geleidelijk aan maatregelen getroffen om kwetsbare functies te beschermen. Het Sectorplan maakte geen onderscheid tussen verschillende woonfuncties. Daarom werden veel hotels, die meer geld opbrengen dan gewone woningen, opgericht in zones bestemd voor huisvesting.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) heeft een onderscheid gemaakt tussen enerzijds echte woningen en anderzijds hotels, residenties en serviceflats.

Dan hebben verschillende projectontwikkelaars die zich in zones bevonden bestemd voor echte woningen, zich massaal gericht tot de creatie van steeds kleinere woningen, die in sommige gevallen studentenkoten werden. Dat kreeg veel kritiek te verduren omdat er onder andere een tekort van grotere woningen en van parkeerplaatsen ontstond.

Meerdere gemeenten hebben toen maatregelen getroffen om de verdere verdeling van woningen tegen te gaan. Op die manier wilden ze permanente bewoners en studenten naast elkaar laten leven en voorzagen ze de mogelijkheid studentenkoten in te richten in lege kamers van bestaande familiale woningen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) houdt geen rekening met de studentenkotenproblematiek. Sinds haar inwerkingtreding in 1999 moet een studiowoning ten minste 22 m² groot zijn. Projecten voor studentenkoten georganiseerd door de universiteiten worden automatisch uitgesloten. De verordening laat dus geen particuliere projecten toe, tenzij een derogatie werd verleend.

Meerdere maatregelen moeten worden getroffen.

celle de la Wallonie, ces dérives ont suscité des critiques de la part des associations et du grand public, concernant notamment l'effet de la diminution du nombre de grands logements et la création de pénuries et de places de stationnement.

Diverses communes ont pris à ce moment-là, indépendamment de la Région, des mesures visant à limiter la division de logements existants en plus petites unités. Ces dispositions à valeur non réglementaire visaient à stimuler la mixité entre habitants permanents et étudiants et prévoyaient la possibilité de créer un ou plusieurs kots dans des chambres non utilisées, mais toujours en appoint d'un logement unifamilial existant.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) a fait l'impasse sur la question des chambres d'étudiants. Depuis son entrée en vigueur en 1999, un logement de type studio doit présenter une surface minimale de 22m². Stricto sensu, le RRU exclut d'office de son champ les projets de chambres d'étudiant menés à l'initiative des universités, et uniquement ceux-là. Il n'est, en conséquence, pas adapté à des projets particuliers, sauf dans le cadre d'une dérogation.

Diverses mesures doivent être envisagées. Premièrement, il serait nécessaire d'adapter ponctuellement les règlements urbanistiques décrits ci-dessus, c'est-à-dire tant le PRAS que le RRU, afin de stimuler de manière ciblée l'initiative privée. Il faut toutefois veiller à ne pas faire sauter tous les verrous de protection du logement qui ont été mis en place sur tout le territoire de la Région. Il faut effectivement maintenir la protection du logement, tout en encadrant la création de logements pour étudiants.

Tous ces aspects rentrent dans la réflexion qui entoure le PRAS démographique, qui est actuellement en discussion au sein du gouvernement et pour lequel j'ai demandé qu'une attention particulière soit consacrée à la problématique des logements pour étudiants. L'objectif est d'éviter, en conservant un certain nombre de balises, un effet négatif sur l'ensemble du secteur du logement, tout en apportant des réponses plus spécifiques à la situation des logements pour étudiants du point de vue des règles urbanistiques.

Par ailleurs, la Région met d'ores et déjà en place,

Ten eerste moeten zowel het GBP als de GSV aangepast worden zodat privé-initiatief mogelijk wordt. Wel moeten we opletten dan de woningen nog steeds beschermd blijven tegen bijvoorbeeld een te kleine verdeling.

Al het bovengenoemde hoort bij de besprekingen rond het demografisch GBP waarmee de regering momenteel bezig is. Ik heb gevraagd om specifiek aandacht te geven aan de problematiek van de studentenkoten. Doel is om de woningen te blijven beschermen, maar tegelijk toch het GBP en de GSV specifieke oplossingen te laten voorzien voor het tekort aan studentenkoten.

Op de Grysonsite in Anderlecht werkt het Brussels Gewest, dankzij de GOMB, al aan een gemengd project met bedrijvenparken, sociale woningen en studentenkoten. Het is een innoverend project waarbij er voor de economische tak en de studentenkoten een beroep wordt gedaan op privé-investeringen en een overheidsopdracht, en voor de sociale woningen op het Gewestelijk Huisvestingsplan. Tijdens deze zittingsperiode zullen er 360 studentenwoningen worden gecreëerd, 10.000 m² economische activiteit en 5.000 m² sociale woningen. De regering heeft in september reeds 7.125.000 euro vrijgemaakt voor de sociale woningen.

Voor de studentenwoningen heb ik de verantwoordelijken van de ULB en Brik gecontacteerd, zodat de universiteit wordt gesensibiliseerd voor het project en om hen een mogelijk uitvoeringsplan voor te leggen.

(verder in het Nederlands)

Brik is een vereniging van Brusselse Nederlandstalige universiteiten en hogescholen die de steun geniet van de Vlaamse Gemeenschap en die actief is bij de bouw van studentenkamers en de toekenning van labels. Hoewel die Vlaamse vereniging haar bouwactiviteiten terugschroeft en zich nu hoofdzakelijk toespitst op haar loketactiviteiten, spoor ik de ULB en de Franse Gemeenschap aan om de mogelijkheid te onderzoeken om een soortgelijk initiatief in het Franstalige landsgedeelte in te voeren.

(verder in het Frans)

Ik kom later terug op de manier hoe we overleg

par le biais de la section expansion économique de la SDRB, un projet mixte de parc d'entreprises, de logement social et de logement étudiant sur le site Gryson à Anderlecht. Il s'agit d'un projet innovant, qui fait appel à un marché de promotion et à un investissement privé pour le volet économique et le logement étudiant, et au Plan régional du logement pour le volet du logement social. Durant cette législature, 360 logements pour étudiants verront le jour, pour 10.000m² d'activités économiques et 5.000m² de logements sociaux. Le gouvernement a dégagé en septembre 2011 un budget de 7.125.000 euros pour la partie de ce projet supportée par le Plan régional du logement.

Dans ce même chapitre d'accroissement du parc, mais au niveau du logement étudiant public cette fois, j'ai pris l'initiative de mettre en contact les responsables de l'ULB et ceux de l'association Brik, afin de sensibiliser l'université à la question et de montrer un montage possible.

(poursuivant en néerlandais)

Brik est une association des universités et hautes écoles néerlandophones de Bruxelles, soutenue par la Communauté flamande. Elle est active dans la construction de logements pour étudiants et l'octroi de labels. J'invite l'ULB et la Communauté française à mener une initiative similaire dans la partie francophone du pays.

(poursuivant en français)

Je reviendrai plus tard sur la manière dont nous pourrions nous concerter avec les Communautés pour essayer de trouver des solutions pour les étudiants de Bruxelles.

Je soutiens le principe du bail spécifique pour étudiants mis en avant notamment par la Fédération des étudiants francophones (FEF), mais il est nécessaire de l'assortir de garde-fous. En effet, il existe des spécificités à la location pour étudiants en termes de :

- durée du bail : on devrait imaginer par exemple un bail de dix mois, prolongeable de deux mois en cas de seconde session ;

- durée du préavis : un préavis réduit serait nécessaire, par exemple pour permettre aux étudiants de partir en Erasmus ;

kunnen plegen met de gemeenschappen om een oplossing te vinden voor de studenten in Brussel.

Ik steun het principe van een studentenhuurcontract, zoals gevraagd wordt door de federatie van de Franstalige studenten, maar dan wel met een aantal beperkingen. Voor studentenhuurcontracten zijn er een aantal specificiteiten:

- *looptijd van het contract: we kunnen een looptijd van tien maanden overwegen die verlengd kan worden voor een tweede zit;*

- *opzeggingstermijn: een beperkte opzeggingstermijn is noodzakelijk, zodat studenten bijvoorbeeld kunnen deelnemen aan de uitwisselingsprojecten van Erasmus;*

- *onderverhuring en huuroverdracht: moet onder strikte voorwaarden toegestaan worden, zodat een Erasmusstudent kan terugkeren naar zijn studentenkamer;*

- *huurprijs: mag niet opgetrokken worden tussen twee contracten met dezelfde huurder;*

- *registratie van het huurcontract: de huurder moet dit zelf kunnen laten doen, met het oog op fiscale stimuli.*

Deze bevoegdheden zijn echter federaal. We bereiden ons voor op de bevoegdheidsoverdracht door voor deze doelgroep in aanpassingen te voorzien. Ondertussen kunnen we met de sociale verhuurkantoren misschien al een aantal eisen inwilligen.

Aan een studentenhuurcontract zijn ook risico's verbonden. We moeten erover waken dat de verhuurder de twee maanden leegstand niet doorrekent aan de student die een contract heeft voor tien maanden.

Zodra een studentenhuurcontract opgelegd wordt, wordt dergelijke woning niet meer toegankelijk voor een andere doelgroep.

Voorts moeten we rekening houden met de domiciliëring. Vooral buitenlandse studenten hebben geen andere hoofdverblijfplaats. Ze moeten kunnen kiezen tussen een studentenhuurcontract of een gewoon

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

- cession de bail : cette question doit être examinée pour les mêmes raisons ;

- loyer : le loyer ne pourrait être rehaussé entre deux contrats avec le même étudiant ;

- enregistrement du bail : la possibilité doit être laissée expressément au locataire de le faire lui-même dans la perspective d'incitants fiscaux éventuels.

Néanmoins, toutes ces questions relèvent encore de la compétence de l'autorité fédérale. Lorsqu'elles seront transférées, nous pourrons y travailler plus directement. En attendant, nous nous préparons à recevoir cette nouvelle compétence en prévoyant des possibilités d'adaptation en la matière pour ce public spécifique. Cependant, avec l'aide des AIS, il est peut-être déjà possible de répondre à une partie de ces revendications.

La thématique du logement étudiant recèle aussi des dangers. Si le bail de logement étudiant prévoit bien un contrat de dix mois, il faut veiller à ce que le propriétaire ne soit pas tenté de répercuter sur le montant du loyer la perte due à ce vide locatif de deux mois.

Ensuite, dès lors qu'on impose obligatoirement un bail logement étudiant à des biens catégorisés comme tels, on exclut la possibilité pour tout autre public de louer ce type de biens. Or, pour certaines personnes, c'est le seul moyen d'obtenir un logement.

Attention aussi à ne pas négliger la question de la domiciliation : certains étudiants, en particulier étrangers, n'ont pas d'autre résidence principale. II faut donc leur permettre d'avoir le choix entre un bail étudiant ou un bail classique de résidence principale.

Voilà le genre de questions auxquelles nous aurons à faire face lorsque nous devrons exécuter la compétence transférée.

huurcontract.

Met deze vragen zullen we te maken krijgen, als de huurbevoegdheid overgedragen wordt.

Mijnheer Hutchinson, de sociale vastgoedkantoren bij deze problematiek betrekken, lijkt me een interessant idee. Zo kunnen zij klassieke huurcontracten met een langere looptijd sluiten met privé-eigenaars en specifieke huurcontracten sluiten die aangepast zijn aan de situatie van de studenten. Ze kunnen bijvoorbeeld werken met huurcontracten van tien maanden en huurders zoeken voor de maanden juli en augustus.

Daarvoor is het systeem van huurcontracten op de privémarkt nog te weinig flexibel. Privé-eigenaars die in het systeem stappen, zouden het probleem van de twee onverhuurde maanden op die manier opgelost zien.

Het is de bedoeling om voortaan te werken via een projectenoproep die binnen de sociale vastgoedkantoren gelanceerd kan worden. Met de gemeenschappen kan dan een specifieke financiering besproken worden. Studenten hebben het recht studies te volgen en het verband tussen studeren en huisvesting is vanzelfsprekend. De moeilijke zoektocht naar een studentenkamer mag een student niet beletten hogere studies te volgen. Daarom moeten we volgens deze logica voortwerken.

(verder in het Nederlands)

Wat de huurprijzen in het algemeen betreft, herinner ik eraan dat het gewest bezig is met de uitwerking van een globaal systeem voor de omkadering van de huurprijzen. Wanneer dat operationeel is, zal dat uiteraard ook in het voordeel van de studenten zijn.

(verder in het Frans)

Wat de kwaliteit van de studentenwoningen betreft kan ik met genoegen meedelen dat het conformiteitsattest het meest wordt toegekend aan universiteiten die als verhuurder optreden, zodat dit marktsegment in het bijzonder gecontroleerd wordt. Als alle verhuurders op die manier zouden handelen, dan zou de algemene kwaliteit van de gebouwen duidelijk verbeteren.

M. Hutchinson, concernant la question touchant à l'implication du secteur des agences immobilières sociales, nous avons eu l'occasion d'aborder ensemble cette piste qui me semble effectivement intéressante. En effet, elle permet à l'AIS de conclure des baux classiques avec les propriétaires privés et ce, pour des durées plus longues. L'AIS peut alors conclure des baux plus spécifiques à la situation des étudiants. Par exemple, il est possible de travailler sur la base de baux de dix mois et de rechercher des publics pour deux mois (juillet et août).

De tout ceci émane une souplesse qu'on ne peut avoir actuellement dans le système de baux existant sur le marché privé. La question du vide locatif pourrait être ainsi réglée de manière intéressante pour les propriétaires privés qui entreraient dans pareil système.

Cette mission d'intermédiaire peut être intéressante. J'estime par ailleurs que l'objectif est de travailler dorénavant par le biais d'un appel à projets qu'on pourrait lancer au sein des AIS. Un financement spécifique, à discuter avec les Communautés, pourrait alors être prévu. Cela nous permettrait de prévoir une réponse supplémentaire dans la tentative de répondre concètement au droit au logement des étudiants. Ces derniers ont le droit de faire des études et le lien entre études et logement est évident. La difficulté de trouver un logement ne peut être un handicap quant à la poursuite d'études supérieures. C'est la raison pour laquelle nous devons travailler dans cette logique.

(poursuivant en néerlandais)

S'agissant des prix des loyers, la Région s'attelle actuellement à un encadrement de ceux-ci. Une fois le système opérationnel, il sera bien entendu aussi favorable aux étudiants.

(poursuivant en français)

Pour ce qui est de la qualité des logements pour étudiants, j'ai le plaisir de vous signaler que les bailleurs universitaires sont ceux qui font l'usage le plus intensif de l'attestation de conformité, de sorte que ce segment-là de l'habitat est particulièrement soumis à contrôle. Si tous les bailleurs jouaient le jeu de la sorte, d'ailleurs, la qualité globale du bâti bruxellois s'en trouverait nettement améliorée.

Naar aanleiding van mijn ontmoetingen met de ULB zal ik de politieke vertegenwoordigers en de vertegenwoordigers van de studenten uitnodigen voor een rondetafel om samen naar oplossingen te zoeken. Gezien de specifieke situatie voor Brussel, moeten de overheden samen met het middenveld de kwaliteit van de opvang van de studenten opwaarderen.

Mijnheer De Bock, ik stel voor dat u uw vraag omzet in een schriftelijke vraag, omdat ze om heel wat cijfers vraagt. Ik kan u op dit ogenblik niet antwoorden.

Wat betreft wonen boven handelszaken, heeft het project waarbij kantoren worden verbouwd tot woningen al resultaten geboekt. We hebben al voorstellen ontvangen om kantoren om te bouwen in studentenwoningen, onder meer in de Elsenesteenweg. Dit zou ook elders in de stad kunnen.

Mijnheer Mampaka Mankamba, ik vind niet dat we sociale woningen aan studenten moeten toewijzen, hoewel dit een eis is van de federatie van de Franstalige studenten. Op dit ogenblik staan er 37.000 gezinnen op de wachtlijst en de regels zijn streng. We mogen niet te veel uitzonderingscategorieën voorzien, anders kan het systeem van de sociale woningen niet meer functioneren. Er moeten andere oplossingen mogelijk zijn.

In Gryson, een opvangstructuur voor bedrijven, zal bijvoorbeeld in het kader van het gemengd wonen in studentenkamers voorzien worden. Deze woningen worden echter niet als sociale huisvesting beheerd.

La prochaine étape réside dans les suites réservées aux rencontres que j'ai initiées avec l'ULB. Je compte lancer prochainement une table ronde qui regroupera tant les représentants du monde politique, les Communautés que le public estudiantin et universitaire, en vue de dégager ensemble des pistes de solution autour des bases que je vous ai présentées précédemment. Compte tenu de la situation bruxelloise, il revient d'ailleurs aux pouvoirs publics de valoriser cette qualité de l'accueil estudiantin spécifique à Bruxelles et nous devons chercher une solution avec les différents acteurs de terrain.

M. De Bock, puisque votre question reprend de nombreuses données chiffrées, je propose que vous me la renvoyiez sous forme de question écrite, car je ne suis pas en mesure de vous répondre dans l'immédiat.

Concernant les logements au-dessus des commerces, nous avons lancé un projet de reconversion de bureaux en logements qui a déjà fourni des résultats. Des propositions nous ont été soumises pour concevoir une reconversion de ces bureaux en logements pour étudiants, notamment sur la chaussée d'Ixelles, une artère particulièrement commerçante de la ville. Cette solution pourrait être développée ailleurs dans la ville.

M. Mampaka Mankamba, je ne peux pas vous suivre par rapport à l'idée de prévoir des logements sociaux pour les étudiants. C'est peut-être une revendication de la FEF, mais 37.000 ménages sont en attente d'un logement social, et il y a des règles de suivi très strictes. On ne peut pas prévoir trop de catégories d'exemptions à la liste, bien que ce soit une demande récurrente dans nos discussions. Si toutes ces demandes étaient prises en compte, le système du logement social ne pourrait plus fonctionner dans les règles. Cette demande n'est pas raisonnable. Il faut trouver d'autres types de réponses.

En revanche, dans une logique de mixité, il est tout à fait possible de prévoir des kots avec des partenaires dont c'est la charge dans le cadre de la construction de logements, comme cela se fera à Gryson. Cependant, ces logements seront gérés indépendamment du logement social.

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

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- Comme d'habitude, le secrétaire d'État nous a fourni une réponse exhaustive sur cette question.

J'avoue que votre réponse m'a quelque peu inquiété lorsque elle a débuté par "les Communautés sont responsables...". J'ai été rassuré par la suite grâce au corps de votre exposé et à vos conclusions. En tant que Région, nous avons en effet une responsabilité claire à assumer dans ce secteur et devons faire tout ce qui est possible pour répondre aux besoins de logements sur notre territoire.

Je prends acte des projets que vous nous avez annoncés. En tout cas, il est un fait certain que cela bouge... Il faut donc poursuivre cette dynamique et être proactif en la manière.

La table ronde que vous proposez me semble une excellente idée, pour autant que l'on ne traîne pas dans des débats interminables.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Als gewest dragen wij zeker verantwoordelijkheid op het vlak van studentenhuisvesting. Wij moeten alles in het werk stellen om in te spelen op deze specifieke behoefte.*

Ik neem akte van de projecten die u hebt aangekondigd. Het verheugt mij dat er schot in de zaak komt. Wij moeten die dynamiek verder aanzwengelen.

De rondetafel die u voorstelt lijkt mij een uitstekend idee, op voorwaarde dat de debatten niet eindeloos aanslepen.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La table ronde se réunira au cours de la première quinzaine de janvier 2012. C'est donc imminent.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De rondetafel zal tijdens de eerste twee weken van januari 2012 plaatsvinden.*

M. Alain Hutchinson.- Il serait peut-être souhaitable que notre commission soit associée, à titre d'observatrice, à cette table ronde. Du moment qu'elle a lieu et qu'elle apporte de nouvelles pistes, c'est le principal.

Ce que je considère comme une excellente proposition concrète pouvant également apporter une partie de solution est l'intégration, dans le développement du Plan logement et ce, le souci de mixité - logement moyen et logement social - qu'on a toujours voulue, d'un élément lié au logement étudiant. Je suis heureux d'apprendre que 360 logements seront construits à Gryson, sur un site avoisinant le campus du CERIA.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Het zou interessant zijn om als waarnemer aan deze rondetafel te kunnen deelnemen, maar het belangrijkste is dat de debatten nieuwe ideeën opleveren.*

De integratie van studentenwoningen in het Huisvestingsplan lijkt mij een uitstekend voorstel. Het verheugt mij dat er 360 woningen komen in de Grysonlaan, dicht bij de campus van het Coovi.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est également tout près d'Erasme.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Die site ligt ook dicht bij Erasmus.*

M. Alain Hutchinson.- C'est à ce titre que les étudiants de médecine et des écoles d'infirmières sont également intéressés par ce projet. C'est donc une bonne nouvelle et une piste très intéressante.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Dat maakt het project alleen maar interessanter.*

Het verheugt mij voorts dat u openstaat voor de

Je prends note de votre préoccupation de rencontrer cette demande d'agence immobilière sociale dans une forme à déterminer. Soit il s'agirait d'une agence spécifique, soit il faudrait donner les moyens aux agences existantes de faire ce travail. Ce choix devrait être posé au cours de cette table ronde.

Pour ma part, je n'ai pas de religion en la matière, le principal étant qu'il faut trouver la solution la plus efficace en tenant compte, notamment, des problèmes que vous avez évoqués sur le bail, sa nature, sa durée ou, encore, le vide locatif. C'est une excellente réponse, qui peut être mise en œuvre tout de suite et n'implique pas d'énormes moyens. Nous suivrons tout cela avec beaucoup d'attention.

- L'incident est clos.

idee van een sociaal vastgoedkantoor voor studentenwoningen. Op de rondetafel zou kunnen worden gediscussieerd over de vraag of daarvoor een specifiek kantoor moet komen, dan wel of de bestaande kantoren extra middelen krijgen voor deze opdracht.

Mijn voornaamste bekommernis is dat er een gepaste oplossing gevonden wordt. Ik zal de problematiek op de voet volgen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. AHMED EL KTIBI

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

concernant "la certification 'Performance énergétique du bâtiment' pour les locations".

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

M. Ahmed El Ktibi.- Les propriétaires souhaitant vendre leur maison ou appartement doivent, depuis le 1er mai 2011, être en possession d'un certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB). Il s'agit d'un label établissant la consommation en énergie de l'habitation. C'est maintenant au tour des bailleurs, depuis le 1er novembre 2011, de présenter une certification PEB du bien qu'ils souhaitent mettre en location, établie par un certificateur agréé.

Ce certificat de performance énergétique permet de classer le logement en matière de chauffage et d'isolation, sur une échelle qui va de la mention A, très économe, à G, très énergivore, à l'instar des

INTERPELLATIE VAN DE HEER AHMED EL KTIBI

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

betreffende "het attest inzake de energieprestatie van het gebouw in het kader van verhuring".

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

De heer Ahmed El Ktibi *(in het Frans).- Wie een woning wil verkopen, moet sinds 1 mei 2011 over een energieprestatiecertificaat beschikken. Dat certificaat geeft aan hoeveel energie het huis verbruikt. Sinds 1 november 2011 geldt de regeling ook voor verhuurders.*

Het EPB-certificaat klasseert de woning op een schaal van A (erg zuinig) tot G (erg onzuinig). Op die manier weet de kandidaat-huurder ongeveer hoeveel hij zal moeten betalen voor energie. Het certificaat moet ook aanbevelingen bevatten om de energieprestatie te verbeteren.

Welke middelen trekt de regering uit om de

certificats existant pour les frigos, congélateurs, machines à laver, séchoirs, etc. Le candidat locataire dispose ainsi, pour faire son choix, d'une estimation des charges énergétiques à engager. Ce certificat comportera également des recommandations aux propriétaires pour améliorer les performances énergétiques de leur bien.

Quels sont les moyens engagés par le gouvernement pour informer les propriétaires de leur obligation de procéder à l'audit PEB ?

Des affiches de Bruxelles Environnement sont déjà apposées dans les stations de métro : existe-t-il d'autres vecteurs de communication ?

Quelles sont les sanctions prévues si les propriétaires ne procèdent pas à l'audit PEB ?

Le parc immobilier en Région bruxelloise, très ancien, est à l'origine de 70% des émissions de gaz à effet de serre. Il importe donc d'améliorer l'efficacité énergétique des logements, De fait, plus de 50% des certificats PEB délivrés portent la mention F ou G. Cette certification médiocre va influencer le prix du marché, alors que nous devons composer avec une pénurie aiguë de Iogements dans notre Région.

Quels sont, par conséquent, les dispositifs prévus pour encadrer les loyers des logements privés ?

Quels sont les moyens mis en œuvre par la Région pour éviter la flambée des prix des loyers ?

Comme le certificat PEB est obligatoire depuis le 1er novembre 2011, les sociétés de logements sociaux devront procéder à l'audit des biens sociaux situés dans notre Région. La délivrance du certificat PEB pour un logement social n'est obligatoire qu'à partir du moment où il y a une transaction, par exemple l'arrivée d'un nouveau locataire ou la libération d'un bien pour le louer à un autre locataire. Pour rappel, le parc immobilier bruxellois est composé de logements sociaux à hauteur de 7,2%. Souvent très anciens, ceux-ci requièrent des aménagements et des travaux importants, surtout au niveau des performances énergétiques.

Je pense au chauffage sans vannes thermostatiques, à la faible isolation externe et interne, aux châssis anciens ne répondant plus aux

eigenaars te informeren? Er hangen affiches van Leefmilieu Brussel in de metrostations. Wordt er ook op andere manieren over dit thema gecommuniceerd?

Wat zijn de sancties voor eigenaars die geen EPB-certificaat hebben?

De gebouwen in het Brussels Gewest zijn vrij oud en zijn verantwoordelijk voor 70% van de uitstoot van broeikasgassen. Hun energie-efficiëntie moet worden verhoogd. Ruim de helft van de EPB-certificaten vermelden de categorieën F of G. Om die woningen te kunnen renoveren, zullen de eigenaars de huurprijzen doen stijgen, en dat terwijl het gewest met een ernstig woningtekort kampt.

Hoe zult u de huurprijzen van de privéwoningen onder controle houden? Wat doet het gewest om te voorkomen dat de huurprijzen te sterk stijgen?

Aangezien het EPB-certificaat sinds 1 november 2011 verplicht is, moeten ook de sociale huisvestingsmaatschappijen een audit laten uitvoeren van hun sociale woningen, ten minste in het geval van een transactie. De sociale woningen zijn goed voor 7,2% van het Brusselse woningpark en zijn vaak erg oud. Er zullen dus heel wat renovatiewerken nodig zijn.

Zonder de plaatsing van thermostatische kranen, interne en externe isolatie of nieuwe ramen, zal de evaluatie van de sociale woningen niet goed zijn.

Volgens het regeerakkoord, zijn nieuwe sociale woningen grotendeels passiefwoningen of energiezuinige woningen. Toch zullen de certificaten een dure grap zijn voor de BGHM. Hoeveel zal die ongeveer moeten betalen? Komt er een dienst met openbare certificatoren voor de openbare woningen?

Er zijn te weinig woningen in het gewest en de huurprijzen voor privéwoningen zijn vaak te hoog. Daarom heeft het gewest geïnvesteerd in nieuwe sociale woningen en middelgrote koop- en huurwoningen. Deze nieuwe woningen hebben een goede energieprestatie. Wat is het prijsverschil tussen de bouw van een klassieke woning en die van een passiefwoning?

Vlaanderen is begonnen met de omvorming van

critères actuels pour assurer aux locataires la réduction des charges énergétiques. L'évaluation du logement social risque d'être médiocre.

Selon l'accord de majorité, les nouvelles constructions de logements sociaux sont en majorité des bâtiments passifs et de basse consommation énergétique, afin d'améliorer la situation. Le coût pour la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sera donc très important. Avez-vous une estimation du coût de la certification pour la SLRB ? A-t-on imaginé mettre en place un service de certificateurs publics pour l'ensemble des bâtiments de logements publics ?

Notre Région subit une pénurie de logements et le prix des loyers des logements privés est souvent trop élevé. Pour y faire face, la Région a investi dans la construction de nouveaux logements sociaux et de logements moyens destinés à la vente et à la location. Ces nouveaux bâtiments auront des performances énergétiques telles qu'elles permettront à leurs occupants de réduire substantiellement les factures de gaz et d'électricité. Avez-vous une estimation de la différence de prix entre la construction d'un bâtiment standard et celle d'un bâtiment passif et basse énergie ?

En Flandre, les sociétés de logements sociaux ont commencé à transformer et à aménager les logements sociaux anciens et peu performants. Les locataires sont ainsi relogés dans un autre bien pendant la durée des travaux et retournent ensuite dans leur habitation initiale. Comment procède-t-on, en Région de Bruxelles-Capitale, pour faire les travaux dans les logements sociaux anciens, destinés à améliorer les performances énergétiques, l'isolation, le chauffage ? Y a-t il des logements disponibles en suffisance pour reloger les allocataires sociaux pendant ces travaux ?

Enfin, outre les nouvelles constructions de logements sociaux, quel est le budget spécialement consacré aux travaux de rénovation des biens sociaux, et plus spécifiquement en matière de réduction des gaz à effet de serre ?

Discussion

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

oude sociale woningen. Tijdens de werkzaamheden worden de bewoners tijdelijk elders ondergebracht. Hoe pakt het Brussels Gewest dit soort werken aan? Zijn er tijdelijke woningen beschikbaar voor huurders van sociale woningen die gerenoveerd worden?

Welke middelen besteedt u aan de renovatie van sociale woningen en meer bepaald aan het verbeteren van hun energieprestatie?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron.- L'interpellation de M. El Ktibi est très large, puisqu'elle aborde à la fois la certification PEB dans le logement privé et public, les modalités de rénovation des logements sociaux, les prix pratiqués sur le marché immobilier privé et l'éventuel encadrement de ce marché.

De prime abord, il est relativement hasardeux d'inférer que la certification portera les prix à la hausse, surtout si l'on imagine que la plupart des logements à Bruxelles seront "mal notés", avec le label F ou G. Cette mauvaise notation n'aidera pas les propriétaires à exiger un loyer élevé pour un logement dont la performance énergétique est médiocre. Cela aura plutôt même tendance à dévaloriser le bien, dans l'attente d'éventuels travaux.

Cette mesure a de plus le grand mérite de la transparence. Là où, auparavant, les charges énergétiques constituaient une inconnue, il y a désormais un vecteur de transparence. Néanmoins, il est évident que ce dispositif est très général et relativement novateur. Son impact à court et à long termes devra être évalué dans le temps.

Possédez-vous des indications quant à l'impact du dispositif sur les prix du marché en général et sur la logique globale ? Quelles mesures seront-elles prises pour l'évaluer après sa mise en route, avec le recul suffisant ?

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

M. Emmanuel De Bock.- Je rejoins l'idée de M. Maron selon laquelle la certification ne va pas se répercuter sur les prix. En effet, dès lors qu'il y a une pénurie, les locataires sont contents d'occuper un logement de qualité, qui n'est pas insalubre. Malheureusement, l'aspect de la certification n'entre pas encore en ligne de compte dans leur choix.

Le certificat, même s'il est valable pour une période de dix ans, a un prix élevé pour le bailleur. Ce surcoût de 200 euros est, en définitive, payé par le locataire, puisqu'il est intégré dans le prix de la location, à raison de cinq euros par mois. D'après les premières estimations dont nous disposons, 90% des certificats délivrés concernent des logements appartenant aux deux dernières catégories énergétiques, soit F et G. Ce sont donc des logements de piètre qualité au niveau

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De heer El Ktibi heeft zijn interpellatie erg ruim opgevat. Hij heeft het immers zowel over de certificaten voor de energieprestatie van gebouwen als over de randvoorwaarden voor de renovatie van sociale woningen, de prijzen op de huisvestingsmarkt en een eventuele omkadering van de huurprijzen op de privémarkt.*

Ik ben het niet eens met de bewering dat de verplichte invoering van energie-prestatiecertificaten de huurprijzen zal doen stijgen. Eigenaars kunnen immers moeilijk een hoge huurprijs eisen voor een woning die helemaal niet energiezuinig is.

De invoering van de certificaten leidt tot meer transparantie. Vroeger hadden mensen geen idee hoeveel energie een woning verbruikt. Dankzij de energieprestatiecertificaten is dat verleden tijd. De maatregel is echter nog nieuw en de gevolgen op korte en lange termijn zullen moeten worden geëvalueerd.

Kunt u inschatten welke impact de maatregel zal hebben op de huurprijzen? Hoe zal de maatregel worden geëvalueerd?

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Ik ben het eens met de heer Maron: de invoering van energieprestatiecertificaten zal geen invloed hebben op de huurprijzen. Gezien het tekort aan woningen, zijn de Brusselaars al blij als ze een degelijke woning kunnen vinden. Met het energieprestatiecertificaat houden ze niet veel rekening.*

De certificaten zijn weliswaar tien jaar geldig, maar kosten de verhuurder veel geld. Het certificaat kost zo'n 200 euro, een bedrag dat wordt doorgerekend aan de huurders. Volgens de eerste cijfers zou 90% van de energieprestatiecertificaten een score F of G krijgen. Dat zijn de twee slechtste categorieën. De Brusselse woningen zijn immers vaak zeer oud.

Er zijn ook problemen met de software. Een

énergétique. Cette situation est liée au bâti vétuste, dont l'épaisseur des murs n'est pas la même qu'aujourd'hui, et à l'écart important par rapport aux maisons passives, qui appartiennent à la catégorie A.

Un autre problème est lié au logiciel : le propriétaire qui a placé du double vitrage dans son habitation ne bénéficie pas forcément d'un B ou d'un C. Par contre, lorsque le certificateur détecte avec une caméra thermique que le double vitrage n'est pas correctement posé, ce qui entraîne une déperdition d'énergie, le logiciel ne permet pas de prendre cet élément en compte. Cette situation est interpellante.

Le système comporte donc des failles et pourrait certainement être amélioré. L'élément qui préoccupe le plus les locataires, c'est-à-dire la consommation et les charges inhérentes à l'entretien des communs, n'est pas du tout pris en compte dans le certificat actuel.

Le certificat PEB ne permettra pas de résoudre tous les problèmes énergétiques de la Région bruxelloise.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je me suis déjà prononcé très récemment sur deux parties au moins de vos interpellations. Je pense à la question de la performance énergétique des bâtiments, ainsi qu'à celle du passif et du surcoût tel qu'il est présenté. Je suis content de revenir sur ces sujets qui semblent passionner certains d'entre vous : nous sommes chaque fois un peu plus précis sur la question.

Certaines questions relèvent des compétences de Mme Huytebroeck. Je ne voudrais pas qu'elle prenne mal le fait que je réponde en partie à sa place et j'aimerais donc que vous lui fassiez comprendre que c'est vous qui m'avez posé la question !

Concernant votre première question sur les moyens engagés par le gouvernement pour la publicité de l'obligation du certificat, je rappellerai avant toute chose qu'il s'agit d'un objectif dicté par une obligation européenne, ainsi que par la volonté d'être attentif aux conséquences des émissions qui

eigenaar die dubbel glas heeft laten plaatsen, krijgt niet per se een score B of C. Als de certificator merkt dat het dubbel glas niet correct is geplaatst, wordt er geen rekening mee gehouden. Dat is verontrustend.

Het systeem bevat dus fouten en kan zeker beter. Bovendien wordt er voor de certificaten geen rekening gehouden met de twee belangrijkste aspecten voor huurders, namelijk het verbruik en de lasten van de gemeenschappelijke delen.

Het energieprestatiecertificaat zal niet alle problemen kunnen oplossen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb me onlangs al uitgesproken over een groot deel van uw vragen, met name die over de energieprestatie van gebouwen, de passiefwoningen, enzovoort.*

Een aantal vragen houden eerder verband met de bevoegdheden van minister Huytebroeck.

U vroeg welke maatregelen de regering treft om het energieprestatiecertificaat bij de eigenaars bekend te maken. Ik wil er eerst en vooral op wijzen dat het de EU is, die ons verplicht om de certificaten in te voeren. Daarnaast willen we de grote uitstoot van schadelijke gassen door gebouwen terugdringen. Onze aandacht voor de energieprestatie van gebouwen is ook ingegeven door onze bezorgdheid voor de armste gezinnen, die vaak meer betalen voor hun verwarming dan voor hun huur. Het is dan ook van groot belang dat ze goed worden geïnformeerd over de kwaliteit van de gebouwen waar ze gaan wonen.

sont produites. En milieu urbain, on sait bien que la plupart des émissions proviennent des bâtiments. Si nous ne sommes pas attentifs à cet impact, la facture pour la société, et particulièrement pour les plus pauvres, sera énorme.

Enfin, l'attention à accorder à la performance énergétique des bâtiments que l'on loue est liée au fait que l'on se rend compte, en particulier pour les ménages les plus faibles et les plus pauvres, qui se trouvent dans les situations sociales les plus difficiles, que ceux-ci sont parfois obligés de payer plus cher pour se chauffer que pour se loger. Il est donc essentiel de demeurer attentif à l'information et à la qualité des bâtiments dans lesquels les uns et les autres vont habiter, ainsi qu'à la facture qu'ils devront payer à la fin du mois.

Voilà pourquoi il est fondamental de travailler sur la question de la performance énergétique des bâtiments, ainsi que sur celle de la qualité des bâtiments que l'on met en location, en particulier pour les ménages percevant les revenus les plus bas de notre Région.

En ce qui concerne l'information, à l'initiative de ma collègue Evelyne Huytebroeck, en charge de cette matière, Bruxelles Environnement a mené, dès avant l'entrée en vigueur du certificat PEB obligatoire pour les locations, une vaste campagne d'information via différents médias : spots radio, affichage dans l'espace public et les stations de métro, grands encarts dans les journaux.

Le régime des sanctions applicables aux propriétaires d'un logement qui ne disposerait pas d'un certificat PEB valable lors de sa mise en location est un régime pénal, réglé par l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, en son chapitre VIII, article 34. L'absence de production du certificat PEB est passible d'une amende de 25 à 25.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à douze mois.

En ce qui concerne les dispositifs pour encadrer les loyers des logements privés et les moyens mis en œuvre par la Région pour éviter une flambée des prix des loyers, vous postulez que la certification médiocre (mention F ou G) aurait une influence sur la forte hausse des prix des loyers. Ce postulat ne s'est pas vérifié, ni en Flandre et en Wallonie, ni

Leefmilieu Brussel heeft een uitgebreide informatiecampagne over het energie-prestatiecertificaat gevoerd: op de radio, via affiches enzovoort.

De sancties voor eigenaars die geen energieprestatiecertificaat laten opstellen, worden geregeld door de ordonnantie van 7 juni 2007 betreffende de energieprestatie van gebouwen en het binnenklimaat. Overtreders riskeren een boete van 25 tot 25.000 euro en een gevangenisstraf van acht dagen tot een jaar.

U zegt dat de energieprestatiecertificaten de huurprijzen zullen doen stijgen. Dat is nochtans niet gebeurd in Vlaanderen, Wallonië of Frankrijk, waar de energieprestatiecertificaten al eerder werden ingevoerd.

Hoe slecht de energieprestatiescore ook is, een eigenaar kan niet verplicht worden om renovatiewerken uit te voeren. Wel krijgen eigenaars aanbevelingen om de energieprestatie te verbeteren.

U zult het met me eens zijn dat meer duidelijkheid over de reële kostprijs van een huurwoning, die de som is van de huur, de lasten en de energiekosten, een goede zaak is voor mensen die een huurwoning zoeken. Wie over meer informatie beschikt, kan beter onderhandelen over de huurprijs. Een slechte energieprestatie zal er eerder toe leiden dat een huurprijs wordt verlaagd dan dat hij wordt verhoogd.

De huurprijzen voor privéwoningen onder controle houden, blijft trouwens een prioriteit voor mij.

Op 15 november antwoordde ik al aan de heer De Wolf dat de BGHM naar aanleiding van het beheerscontract van niveau 1 de opdracht heeft gekregen om de energieprestatiecertificaten van de Brusselse sociale woningen te laten opstellen. De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) werden aan de hand van een rondzendbrief ingelicht over de procedure inzake de nieuwe regeling. De diensten van de BGHM zullen voor de certificaten zorgen.

Gelet op het grote aantal woningen van de OVM's die jaarlijks van bewoner veranderen en het aantal woningen dat nog wordt gebouwd of gerenoveerd,

chez nos voisins français, où la législation est entrée en vigueur avant celle de la Région Bruxelloise. Sur la base de l'expérience observée, les situations que vous craignez ne se sont pas produites.

Notons également que le résultat du certificat PEB, si mauvais soit-il, n'entraîne aucune obligation d'effectuer des travaux dans le chef du propriétaire. Il permet toutefois d'émettre une série de recommandations génériques pour améliorer la performance énergétique du bâtiment et ce, suivant le résultat obtenu.

Vous conviendrez avec moi que l'amélioration de la transparence du coût d'occupation du logement, qui résulte de l'addition du loyer, des charges locatives immobilières et des charges énergétiques, permet au candidat locataire de mieux connaître le prix réel de son logement. Cela le place, a priori, davantage en position de force dans la négociation du montant du loyer. De mauvaises performances énergétiques devraient donc logiquement entraîner le prix du loyer à la baisse plutôt qu'à la hausse.

L'encadrement des loyers des logements privés n'en reste pas moins, indépendamment de la question du certificat PEB, une priorité à laquelle je m'attelle par ailleurs. J'y reviendrai dans le cadre de l'interpellation de M. Ouriaghli.

En ce qui concerne le coût de la certification pour la SLRB et la mise en place d'un service de certificateurs publics pour l'ensemble du parc de logements publics, comme je l'ai dit le 15 novembre dernier, en réponse à votre collègue M. Vincent De Wolf sur le même sujet, la SLRB a été chargée, dans le cadre du contrat de gestion de niveau 1, de mettre en application cette nouvelle obligation au niveau du secteur des logements sociaux bruxellois et de certifier les logements pour le compte des Sociétés immobilières de service public (SISP). Ces dernières ont été informées par circulaire de la procédure de mise en place de cette nouvelle réglementation, ainsi que de la prise en charge de la certification par les services de la SLRB.

Vu le nombre annuel de mises en locations au sein du parc de logements des SISP, à savoir une rotation de +/- 1.600 logements, ainsi que le nombre de logements qui seront construits ou entièrement rénovés grâce, d'une part, au Plan

zou de kostprijs van de energieprestatiecertificaten zeer hoog zijn geweest voor de OVM's.

Om bovendien schaalvoordelen te realiseren, heeft de BGHM een team met vijf technici samengesteld die energieprestatiecertificaten zullen opstellen voor alle woningen van de OVM's.

Het team zal de verschillende types woningen in kaart brengen, zodat de certificaten op korte tijd kunnen worden opgesteld.

Als een aantal gebouwen sterk op elkaar lijken of in dezelfde periode werden gebouwd, wordt er slechts één energieprestatiecertificaat opgesteld, dat meteen geldig is voor alle gebouwen in kwestie. Met die werkwijze kunnen we geld besparen.

régional du logement et, d'autre part, aux budgets quadriennaux de rénovation, le poids financier de cette opération aurait, en effet, pu s'avérer très coûteux pour les SISP.

Pour cette raison et afin de réduire ces coûts grâce, notamment, à une économie d'échelle, la SLRB a mis en place une équipe de cinq techniciens qui ont pour mission l'établissement des certificats PEB pour les logements des SISP.

L'équipe mise en place veillera, en collaboration avec les SISP, à répertorier les différentes typologies de logements. Ceci permettra d'établir des certificats dans un délai plus rapide et ce, en se basant sur des logements ayant les caractéristiques énergétiques telles que prévues dans l'arrêté du 17 février 2011.

Parmi tous les logements qui se ressemblent et qui ont été construits à la même époque, un certificat est établi pour un seul bâtiment et l'on considère qu'il vaut également pour tous les bâtiments du même type. Cette mesure nous permettra de réaliser des économies. C'est d'ailleurs déjà prévu dans le dispositif de départ et pris en charge par la SLRB.

M. le président.- Ce que vous proposez n'est donc pas possible pour les logements privés.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Non, c'est spécifique au logement social. Si vous avez des questions concernant le logement privé, vous pouvez les adresser à Mme Evelyne Huytebroeck.

Parallèlement à ces cinq engagements, la SLRB a désigné un bureau de certification externe afin de pouvoir répondre aux demandes de certification qui dépasseraient la capacité de certification de son équipe interne.

Concernant la dotation de la SLRB, lors des négociations du contrat de gestion de niveau 1, elle a été renégociée pour que la SLRB puisse faire face à tous ses nouveaux engagements vis-à-vis de la Région. C'est ainsi qu'en 2011, la dotation de la SLRB a été augmentée de 562.000 euros en passant à 7.713.000 euros. Pour 2012, cette dotation est portée à hauteur de 8,2 millions d'euros conformément au vote récent du budget des dépenses en commission et en séance plénière.

De voorzitter.- Zoiets is niet mogelijk voor privéwoningen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Nee, het kan enkel voor sociale woningen. Vragen over privéwoningen moet u aan minister Huytebroeck stellen.*

De BGHM heeft ook een extern certificeringsbureau aangezocht voor het geval dat haar eigen team het werk niet zou aankunnen.

De dotatie voor de BGHM werd gewijzigd opdat de maatschappij aan al haar verplichtingen ten aanzien van het Brussels Gewest zou kunnen voldoen. In 2011 werd de dotatie aan de BGHM met 562.000 euro verhoogd tot 7.713.000 euro. In 2012 zal de dotatie 8,2 miljoen euro bedragen. Met dat geld zal de BGHM onder meer de extra kosten voor energieprestatiecertificaten kunnen betalen.

De totale kostprijs van de hele operatie bedraagt ongeveer 77.000 euro. Dat geld dient onder meer om de certificatoren op te leiden, de lonen van het

Ces crédits supplémentaires permettront à la SLRB de faire face, notamment, à ses nouvelles missions en matière de certification PEB.

Le coût global de l'opération peut se chiffrer à un coût ponctuel de 77.000 euros reprenant, entre autres, les frais de la formation des certificateurs et du marché de services externe ainsi qu'un coût annuel d'un peu plus de 240.000 euros relatif à la masse salariale de l'équipe interne de certificateurs de la SLRB.

Il n'est, par ailleurs, pas exclu que d'autres initiatives soient prises à ce sujet.

Ceci m'amène à votre question sur la différence de prix entre la construction d'un bâtiment standard et celle d'un bâtiment passif et basse énergie. Je vous invite à vous interroger sur le coût des procédures de tous les plans logement qui ont été mal lancés, qui ont fait l'objet de recours et ont dû être recommencés. Cela vous permettrait de constater l'impact sur le coût global du Plan logement et de le comparer avec le surcoût de la construction passive.

Nous avons déjà eu l'occasion à trois reprises au sein de cette commission (dans le cadre de deux interpellations de M. Alain Hutchinson aux mois de juillet et novembre 2010 et de Mme Carla Dejonghe en février de cette année), de préciser que le surcoût lié au passage au standard passif est relatif. Cependant, comme je l'ai déjà exposé ici et le redirai tout à l'heure à votre collègue M. Mohamed Daïf, nous avons tenu compte, par prudence, d'un surcoût maximal de 10% pour le standard passif. Par ailleurs, les prix de la construction passive diminuent déjà. C'était logique, prévisible, et nous l'observons actuellement à Bruxelles.

Ainsi, dans le cadre d'un concours récemment organisé par la commune de Bruxelles-Ville pour la construction d'un ensemble de 50 logements, une école et quelques bureaux, un coût de construction à 1.100 euros le m² a été proposé, soit 15% de moins que le coût moyen des autres projets non retenus.

L'hypothèse a aussi été confirmée dans le cadre des marchés publics lancés par la SLRB sur la base du nouveau cahier des charges passif. Dans le cas du projet Les Huileries à Forest, sur les six

team van de BGHM uit te betalen, enzovoort.

Het is niet uitgesloten dat we nog andere initiatieven zullen nemen.

U wijst op het prijsverschil tussen de bouw van een klassiek gebouw en de bouw van een passiefwoning. U zou echter de kostprijs van alle slecht voorbereide huisvestingsplannen die in het water vielen, eens moeten vergelijken met de middelen die in het huidige Huisvestingsplan aan passiefwoningen worden besteed.

Ik heb al meerdere keren uitgelegd dat de meerprijs voor passiefwoningen relatief meevalt. Uiteindelijk bedraagt die hooguit 10% in vergelijking met standaardgebouwen, en het verschil wordt alsmaar kleiner.

Naar aanleiding van een architectuurwedstrijd die Brussel-Stad onlangs uitschreef voor de bouw van 50 woningen, een school en wat kantoren, diende een kandidaat een passiefbouwproject in met een kostprijs van 1.100 euro per m², wat 15% lager is dan de gemiddelde prijs van de andere voorstellen.

Ook naar aanleiding van andere openbare aanbestedingsprocedures is gebleken dat de prijzen voor passiefbouw dalen. Er worden voorstellen ingediend die een stuk goedkoper zijn dan de referentieprijs voor passiefbouw.

Passiefbouw wordt stilaan minder duur, wat een goede zaak is voor huurders. Zij kunnen immers 80% besparen op hun energiefacturen.

De kosten worden gedrukt door gebruik te maken van prefabelementen, zodat de werven sneller worden voltooid.

De Belgische bouwsector verwerft steeds meer ervaring inzake passiefbouw, waardoor haar concurrentiepositie op de Europese markt verbetert. Tegen 2019 moeten alle nieuwe openbare gebouwen in de EU beantwoorden aan de nul-emissienorm. Dezelfde verplichting wordt vanaf 2021 ingevoerd voor alle andere gebouwen.

De toelage van het Brussels Gewest aan de OVM's voor werken ter verbetering van het energieverbruik in het renovatieplan 2010-2013 en voor ingrijpende renovatiewerken bedraagt meer dan 136 miljoen euro.

offres reçues, trois présentaient des prix au m² très nettement inférieurs au prix de référence fixé.

De même, dans le cadre d'un marché public lancé par Beliris pour la rénovation de l'ensemble de logements sociaux Linné-Plantes à Saint-Josse-ten-Noode, le projet sélectionné propose une rénovation au standard zéro énergie - donc encore mieux que du passif - pour le prix estimé par Beliris pour une rénovation prévue au standard basse énergie. Les prix évoluent à la baisse par rapport au standard passif, ce qui est important pour les locataires parce que cela leur permet de réaliser jusqu'à 80% d'économie sur leur facture d'énergie.

On parvient à une réduction de ces coûts par le recours à la préfabrication poussée qui réduit les délais de chantier. Cela a participé à une diminution des prix, générant un impact compétitif par rapport au logement standard.

L'apprentissage du standard passif par le secteur de la construction belge accroît sa compétitivité sur le plan européen, dans le contexte où toutes les nouvelles constructions dans l'Union européenne devront être au standard zéro énergie en 2019 pour les bâtiments publics, et en 2021 pour les autres.

En ce qui concerne le budget des rénovations de logements sociaux et la question du relogement des locataires pendant les chantiers, outre les nouvelles constructions, le budget régional attribué aux SISP dans le cadre du plan quadriennal de rénovation 2010-2013 pour des travaux spécifiques au volet énergétique, ainsi qu'aux travaux de rénovations lourdes incluant essentiellement ce volet, s'élève à plus de 136 millions d'euros.

Lors de ces rénovations lourdes, il est parfois nécessaire de vider les bâtiments. Les SISP élaborent alors un plan de relogement qui, dans la majorité des cas, est prévu au sein même de la SISP, parfois dans d'autres SISP et, plus rarement, au sein des agences immobilières sociales (AIS). La procédure qui est souvent privilégiée est l'opération tiroir qui consiste à rénover les bâtiments en plusieurs phases de manière à permettre des déménagements à l'intérieur du bâtiment afin de générer le moins de nuisances pour les locataires sociaux. Ce processus de relogement tient également compte des besoins

Tijdens ingrijpende renovatiewerken moet een gebouw soms worden ontruimd. De OVM's stellen een plan op om de huurders tijdelijk elders onder te brengen. Meestal wordt een gebouw in meerdere fasen gerenoveerd, zodat bewoners tijdelijk een andere woning in hetzelfde gebouw kunnen betrekken. Op die manier wordt de overlast voor de sociale huurders zoveel mogelijk beperkt. Er wordt ook rekening gehouden met de specifieke noden van de huurders als gevolg van hun leeftijd, de grootte van het gezin, enzovoort. Daardoor lopen de renovatiewerken van de OVM's soms vertraging op.

spécifiques des locataires (en fonction de leur âge, de la taille de leur ménage, etc.) et est évidemment long à mettre en œuvre. Il contraint parfois des SISP à ralentir le rythme de rénovations qui, des points de vue technique et administratif, pourraient s'effectuer plus rapidement.

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

M. Ahmed El Ktibi.- Je tiens à rassurer le ministre : mon interpellation ne remet pas du tout le principe en cause. Nous estimons que ce principe est bon et qu'il convient de s'engager de plus en plus dans ce domaine pour notre avenir et celui de nos enfants. Cela aura des conséquences positives à long terme.

J'ai une remarque par rapport à la hausse des prix quand il y a adaptation à la législation. Un propriétaire qui investit pour décrocher un meilleur certificat afin de louer son bien en augmentera le loyer, par la force des choses. Or, à Bruxelles, les loyers sont déjà élevés, ce qui posera donc forcément des problèmes.

Vous dites, M. le ministre, qu'il suffit de regarder ce qui se passe en Wallonie et ailleurs où la législation est d'application depuis plus longtemps que chez nous. À mon sens, il n'y a pas de comparaison à faire. La situation de la Région bruxelloise est connue, et l'on ne peut y faire comme en Wallonie ou en Flandre. Bruxelles est une Région à part entière - nous le revendiquons - dotée de configurations géographiques et politiques très spéciales et de dimensions spécifiques. Vous avez dit vous-même que le logement social n'y était pas suffisant, malgré vos efforts et ceux de vos prédécesseurs. Près de 40.000 familles sont en attente. En outre, plus de 50% de la population bruxelloise pourrait être candidate au logement social. Il existe également des besoins importants en logements moyens. Cela influe sur les prix des loyers.

Parfois, j'ai un sentiment de contradiction par rapport aux objectifs. Le but poursuivi par ces législations n'est pas uniquement la certification ou la transparence, bien que ce soit important, mais, à terme, l'amélioration des habitations, les économies et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Avant de mettre en application une mesure, aussi nécessaire et positive soit-elle, il est de notre devoir d'en mesurer l'impact. En effet,

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

De heer Ahmed El Ktibi *(in het Frans).- Ik trek het principe van het verplichte certificaat absoluut niet in twijfel. Het is een noodzakelijke en positieve maatregel voor onze toekomst en die van onze kinderen.*

Deze nieuwe wettelijke verpliching dreigt echter tot een prijsstijging te leiden. Een eigenaar die investeringen doorvoert om een beter certificaat te bekomen, zal geneigd zijn om de huurprijs te verhogen. Het probleem is dat de Brusselse huurprijzen nu al bijzonder hoog zijn.

U verwijst naar Wallonië en Vlaanderen, waar de wetgeving al langer in voege is. De Brusselse situatie kan evenwel niet met die in Vlaanderen of Wallonië worden vergeleken. Brussel is een volwaardig gewest, met een specifieke geografische en politieke context. U hebt zelf toegegeven dat wij niet over voldoende sociale woningen beschikken, ondanks alle beleidsinspanningen. Bijna 40.000 gezinnen staan op de wachtlijst. Meer dan de helft van de Brusselse gezinnen komt in aanmerking voor een sociale woning. Daarnaast is er een grote nood aan woningen voor middeninkomens. Die schaarste beïnvloedt de huurprijzen.

Het certificaat moet niet alleen een grotere transparantie bewerkstelligen, maar op termijn ook tot een verbetering van de woningen en een verlaging van het energieverbruik en de broeikasgasemissies leiden. Soms heb ik het gevoel dat de maatregel niet helemaal zijn doel bereikt. Wij moeten de impact ervan grondig bestuderen.

parfois, à force de vouloir être les meilleurs et de vouloir avancer dans le bon sens, on complique la réalisation de nos mesures.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION 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 "la lutte contre la hausse importante des bas loyers".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Entre 2008 et 2010, les 25% des loyers les plus bas ont augmenté de 10%, soit bien plus que l'indice santé. Résultat, de plus en plus de Bruxellois, incapables d'honorer leur loyer, se retrouvent devant le juge de paix sous la menace d'une expulsion.

Bruxelles n'est pas la seule Région à subir cette forte hausse des loyers, que vous avez vous-même qualifiée de "préoccupante". Ainsi, en Flandre, près de 3.500 locataires sont chaque année expulsés de leur logement, principalement en raison du non-paiement répété de leur loyer.

Afin de diminuer le nombre de ces drames humains, mais aussi d'inciter les bailleurs à louer également leurs biens à des personnes financièrement plus fragiles, votre homologue flamande Freya Van den Bossche vient de prendre une mesure spécifique. À partir du 1er janvier 2012, un fonds de garantie, cofinancé par le gouvernement flamand à hauteur de 1,5 million d'euros, ainsi que par les propriétaires bailleurs qui le souhaitent, permettra de garantir à ces derniers le versement de leur loyer pour une durée maximale de douze mois, si le juge de paix accorde un répit temporaire au locataire. Les locataires flamands seront donc désormais moins facilement expulsables s'ils s'engagent à remplir

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de strijd tegen de forse stijging van de lage huurprijzen".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Tussen 2008 en 2010 is het laagste kwart van de huurprijzen met 10% gestegen, wat meer is dan de gezondheidsindex. Steeds meer Brusselaars kunnen hun huur niet betalen en riskeren uit hun woning te worden gezet.*

Dat zorgwekkende fenomeen blijft niet beperkt tot Brussel. Ook in Vlaanderen worden jaarlijks bijna 3.500 huurders uit hun woning gezet.

Vlaams minister Van den Bossche heeft daarom een garantiefonds opgericht dat de verhuurders de betaling van de huurprijs garandeert gedurende maximum twaalf maanden, op voorwaarde dat de vrederechter de huurder een tijdelijk respijt toekent. Op die manier kunnen de huurders minder makkelijk uit hun woning worden gezet als ze zich aan strikte voorwaarden houden en zullen de verhuurders minder bang zijn om aan armere mensen te verhuren. Dit fonds kost de Vlaamse overheid 1,5 miljoen euro.

Het Algemeen Eigenaarssyndicaat steunt deze maatregel, net als het gerecht en de OCMW's.

Hebt u in Brussel de mogelijkheid van een dergelijk garantiefonds aangekaart bij de sector? Hoeveel zou zo'n fonds het gewest kosten? De idee

une série de conditions strictes, dont le respect d'un plan d'apurement établi par le juge de paix.

Prises en concertation avec l'ensemble des acteurs du logement, ces mesures ont reçu le soutien, aussi bien du Syndicat des propriétaires que des autorités judiciaires ou des CPAS.

Qu'en est-il dans notre Région, où le phénomène de hausse des bas loyers est similaire et conduit aux mêmes drames ? L'idée de créer un tel fonds de garantie a-t-elle été évoquée lors de vos rencontres avec le secteur ? Si oui, en avez-vous évalué le coût pour notre Région ? J'estime en effet que cette idée mérite à tout le moins d'être débattue, tant les valeurs qu'elle véhicule apparaissent séduisantes : ce fonds crée non seulement de la solidarité entre bailleurs, mais surtout un gain de sécurité pour les locataires les plus fragiles.

Toujours en vue de freiner l'augmentation des loyers, vous avez annoncé en juillet dernier que vous feriez très prochainement des propositions concrètes sur la mise en œuvre d'une des mesures les plus attendues de l'accord de gouvernement : l'encadrement des loyers. Pouvez-vous nous livrer vos propositions, ainsi que les grilles de loyers de référence qui en constituent la base de travail ?

Discussion

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

M. Alain Maron.- Il est vrai que vous êtes régulièrement interpellé à propos des dispositifs de régulation ou d'encadrement du marché locatif. En effet, il s'agit de l'une des mesures phares de l'accord de gouvernement, attendue depuis longtemps. Je rejoins M. Ouriaghli à ce propos.

Vous nous avez annoncé à plusieurs reprises que les grilles de référence de loyers étaient prêtes, y compris les mises à jour de 2010. Que va-t-on en faire ? Vous avez déjà livré quelques pistes en termes de publicité à faire des grilles de loyers et des publics cibles auxquels elles pourraient être envoyées, ne fût-ce qu'à titre d'information ou de sensibilisation générale.

La question est maintenant de savoir quelles sont les démarches à entreprendre pour aller plus loin dans le domaine. En termes d'objectif général, ces

is minstens een debat waard.

In juli kondigde u aan dat u heel binnenkort concrete voorstellen zou doen over de langverwachte omkadering van de lonen. Over welke voorstellen gaat het en op welke referentiehuurprijzen zijn ze gebaseerd?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- U hebt al verschillende keren aangekondigd dat de tabellen met referentiehuurprijzen klaar zijn. Wat zult u er mee doen? U hebt al aangegeven aan wie u de tabellen zou kunnen bezorgen bij wijze van informatie of bewustmaking. Maar u moet meer doen dan dat.*

De huurprijzen zijn gebaseerd op de situatie van 2010. Zullen ze verder aangepast worden? Zult u ze gebruiken om ervoor te zorgen dat de huurprijzen niet vlugger stijgen dan de index?

Vormen deze tabellen een voldoende efficiënt middel om in te grijpen wanneer de huurprijzen op een gegeven moment sneller stijgen dan de index? Zult u zich eventueel op de gezondheidsindex baseren?

grilles de loyers actées pour 2010 sont-elles amenées, dans le dispositif, à évoluer dans le temps ? En d'autres termes, va-t-on ou non utiliser les grilles de loyers avec un certain nombre d'instruments, d'abord incitatifs, puis coercitifs, pour faire en sorte que le marché immobilier arrête de progresser plus vite que l'index ?

Si, d'une année à l'autre, l'on met à jour les données et que l'on acte une relative explosion ou une augmentation supérieure à l'index des prix de l'immobilier, s'agit-il d'un instrument régulateur suffisamment efficace ? Dans l'optique où l'on ne le fait pas, met-on le curseur à l'index avec une base 2010 ou 2011 afin de faire progresser la situation ? Se baserait-on éventuellement sur l'index santé ?

Où se situe-t-on actuellement au niveau des hypothèses de travail à propos de ces grilles de loyers ?

Ensuite, quels sont les outils incitatifs, voire coercitifs à utiliser ? Tant que l'on a pas la compétence sur la loi sur les baux, il est pratiquement impossible, à l'heure actuelle, de se servir d'outils coercitifs. C'est via cette compétence que l'on pourrait envisager de créer un outil coercitif avec une interdiction de dépassement d'un certain prix. C'est tout à fait possible en soi. Nous ne disposons néanmoins pas de cette compétence et nous nous servons donc davantage d'outils incitatifs. C'est d'ailleurs ce qui est prévu dans l'accord de gouvernement. Là aussi, quelles sont les hypothèses de travail ?

L'instrument premier est l'action sur le précompte immobilier, puisque le revenu cadastral n'est pas non plus une compétence régionale et ne le deviendra pas. Cela restera bel et bien une prérogative du niveau fédéral. De notre côté, en nous appuyant sur cette base, nous pouvons jouer sur différents modes de calcul au niveau du précompte immobilier et nous montrer incitatifs. Il reste à voir quel curseur nous pourrons utiliser car la marge est relativement faible.

Le précompte immobilier d'un logement sur une base mensuelle représente quelques dizaines d'euros. C'est donc le seul levier dont nous disposons et il serait bon que vous fassiez le point avec nous au sujet de l'utilisation ou non de ce levier et de l'intensité du curseur, positif comme

Wat zijn momenteel uw werkhypotheses in verband met de referentieprijzen?

Op welke manier zult u de referentieprijzen gebruiken om in te grijpen waar nodig? Zolang het gewest niet bevoegd is voor de huurovereenkomsten, is daar weinig aan te doen. Anders konden we eventueel verbieden om boven een bepaalde prijs te gaan. Voorlopig moeten we ons echter beperken tot stimulansen. Wat zijn uw plannen ter zake?

Het kadastraal inkomen is evenmin een gewestbevoegdheid, maar u kunt wel iets doen op het vlak van de onroerende voorheffing, bijvoorbeeld door die anders te berekenen. De maneuvreerruimte is echter klein. Wettelijk gezien beschikken we over de mogelijkheid om de onroerende voorheffing onder bepaalde voorwaarden te verhogen of te verlagen. Het is wel niet de bedoeling om de onroerende goederen in het gewest globaal gezien hoger te belasten. De hele operatie moet budgetneutraal zijn.

négatif. En effet, dans le cadre de la législation actuelle, on peut augmenter ou diminuer le précompte en fonction des conditions. Vous l'avez rappelé, il n'est pas question d'utiliser cette mesure pour la Région, pour taxer plus l'immobilier que ce n'est le cas actuellement. Globalement, l'idée est que la mesure soit budgétairement neutre.

J'aimerais donc vous entendre sur les derniers développements de ce dossier, qu'un certain nombre de parlementaires suivent à la trace au sein de cette commission.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Sous la législature précédente, la grille de référence sur laquelle vous êtes en train de travailler avait déjà fait l'objet d'une réelle préoccupation. L'intérêt que lui portent mes collègues prouve toute son importance dans l'accord de gouvernement, même si certains pensent qu'elle ne va pas pouvoir résoudre la problématique de la hausse des loyers.

M. le président, il serait souhaitable d'y consacrer une séance entière de commission. Depuis le temps que nous en parlons et vu l'intérêt que nous portons à cette question, cela nous permettrait de nous y consacrer en profondeur.

Les exemples de pareils fonds sont nombreux, en Flandre notamment. Nous sommes déjà à la mi-décembre et, même si j'ignore si c'est le bon moment pour en parler, votre accord de gouvernement évoque la création d'un Fonds régional et mutualiste des garanties locatives, géré par les pouvoirs publics. Ce fonds pourrait être une piste comparable à celle qui existe en Flandre. Il devrait, d'une part, permettre aux locataires de bénéficier d'un intérêt fixe et, d'autre part, de dégager des plus-values financières en faveur des garanties locatives pour les plus démunis.

Il s'agit d'une mesure que vous soutenez activement. Vous auriez d'ailleurs déjà eu l'occasion, lors du groupe technique de travail interministériel chargé d'évaluer les systèmes de garantie bancaire adoptés par la loi du 25 avril 2007, de défendre le recours à un système de fonds mutualiste des garanties locatives. On sait, bien sûr, ce qui s'est passé au niveau fédéral. Où en est cette réflexion actuellement ? Où en est

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De referentiehuurprijzen zijn een belangrijk punt in het regeerakkoord, al is niet iedereen overtuigd van het nut van die maatregel. De commissie zou er een volledige vergadering aan moeten wijden.*

Er zijn heel wat voorbeelden van huurwaarborgfondsen, onder meer in Vlaanderen. Het regeerakkoord spreekt ook over een dergelijk fonds, dat beheerd zou worden door de overheid. De huurders zouden een vaste intrestvoet krijgen en de financiële opbrengsten zouden worden geïnvesteerd in huurwaarborgen voor de allerarmsten.

U steunt deze maatregel actief. Tijdens de vergaderingen van de interministeriële werkgroep die de bankgaranties moet evalueren, hebt u een huurwaarborgfonds bepleit. Hoe staat het daarmee? Komt dit fonds er?

l'adoption de ce fonds, prévue par l'accord de gouvernement ?

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

M. Emmanuel De Bock.- Concernant la grille des loyers, depuis un certain temps, les baux doivent être enregistrés. C'est une obligation légale. Bon nombre de bailleurs le font. Sans quoi, ils peuvent être dénoncés par leur locataire.

Il serait peut-être utile de disposer de l'évaluation de la base de données et du référencement, notamment par quartier et non par commune, des loyers pratiqués en Région bruxelloise. Via la presse, nous disposons des comparatifs de moyennes des loyers appliqués au mètre carré dans certaines communes. On observe des différences entre communes, qui ne sont pas toujours significatives, mais aussi entre la perception et la réalité. Les hausses sont parfois beaucoup plus importantes dans les communes les plus pauvres, puisque les loyers y étaient les plus bas. Les augmentations atteignent parfois 50%, alors que dans des communes plus aisées, elles sont moins lourdes à supporter.

La lutte contre la hausse des loyers et de l'immobilier de manière générale, constitue un chantier de taille, puisqu'elle a des répercussions sur les locataires. À cet égard, on sous-estime souvent les leviers fiscaux dont la Région et les communes disposent. Des centimes additionnels sont prélevés, une taxe d'agglomération de 1% existe toujours, et un certain nombre de centimes additionnels sont prélevés sur le précompte immobilier. Globalement, entre 65 et 80% de ce que les citoyens paient pour leur taxe foncière revient aux communes. On pourrait donc envisager des systèmes où les communes jouent à la hausse ou à la baisse en se référant à des loyers réels et non pas exagérés.

Concernant le logement étudiant, on pourrait concrètement envisager, comme c'est déjà le cas dans beaucoup de communes, des primes aux jeunes ménages pour l'achat d'un bien, qui permettent de rembourser, sous certaines conditions (avoir moins de 35 ans, ne pas déjà être propriétaire d'un autre bien, etc.), la part des centimes additionnels communaux.

Nous pourrions être créatifs et envisager d'autres

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Ten behoeve van de opmaak van de huurroosters worden de Brusselse huurcontracten sinds kort verplicht geregistreerd.*

Dankzij de pers kennen we voor sommige gemeenten de huurprijs per vierkante meter. Die durft nogal eens te verschillen. Vaak stijgen de prijzen sneller in de arme dan in de rijke gemeenten, aangezien de huurprijzen er aanvankelijk lager waren.

De strijd tegen de hoge huurprijzen vormt een ware uitdaging. De fiscale hefbomen waarover zowel het gewest als de gemeenten beschikken, worden echter onderschat. In totaal krijgen de gemeenten tussen 65 en 80% van de belastingen op onroerende goederen. De gemeenten zouden dus systemen kunnen bedenken om de huurprijzen te beïnvloeden.

Sommige gemeenten voorzien in een premiestelsel om jonge gezinnen aan te moedigen een woning aan te kopen. Dat systeem zou kunnen worden veralgemeend.

We moeten creatief zijn en nieuwe systemen bedenken op gemeentelijk en gewestelijk vlak, in plaats van de problematiek systematisch op het federale niveau af te schuiven.

Verder heb ik bedenkingen bij de recente aanpassingen op het vlak van de huurwaarborg. Heeft men, door de huurwaarborg van drie maanden te vervangen door een huurwaarborg van twee maanden, de prijzen niet omhoog geduwd? De eigenaar moet immers nog altijd drie maanden wachten op een gerechtelijke uitspraak in geval van wanbetaling. Beschikt de regering over een studie ter zake?

In Québec wordt amper een huurwaarborg gevraagd, maar bij problemen volgt er ook snel een vonnis. Mensen die hun huur niet kunnen betalen, worden er zeer snel geholpen. Misschien wordt de huurwaarborg best nog verder verlaagd. Dat zou de huurprijzen positief kunnen beïnvloeden.

systèmes, sans devoir sans cesse renvoyer le problème au niveau fédéral, qui garde la compétence du revenu cadastral. Il faut être créatif, tant au niveau régional que communal.

Ma deuxième réflexion concerne le problème des garanties locatives. On peut se réjouir, pour les locataires, du passage de celle-ci de trois à deux mois. Cela constituait un vrai problème. Mais je me demande dans quelle mesure ceci n'a pas participé à la hausse des prix des loyers, les bailleurs, en cas de non-paiement, étant confrontés à une durée moyenne assez longue pour obtenir un jugement : trois mois plutôt que deux. Le gouvernement a-t-il relevé un tel phénomène de cause à effet à l'occasion de l'une ou l'autre étude ?

A contrario, je prendrai l'exemple du Québec, où il n'y a pas ou presque pas de garantie locative et où les loyers sont très bas, mais où les jugements, lorsque survient un problème, sont aussi très rapides. Les personnes qui ne peuvent plus payer leur loyer sont prises en charge. Peut-être la durée de la garantie locative devrait-elle encore être ajustée, si cela pouvait avoir un impact positif sur les prix des loyers ?

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

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

M. Mohamed Daïf.- Lors de la discussion budgétaire, je vous avais déjà interrogé sur la grille. Vous m'aviez répondu à l'époque qu'elle était terminée et qu'elle avait été déposée sur la table du gouvernement. Vous aviez également refusé de nous en communiquer les premiers éléments étant donné que vous vouliez en réserver la primeur au gouvernement, ce que je comprends.

Je vous avais alors demandé si les membres de cette commission pouvaient être mis au courant de cette étude. Or, je constate que l'intervention de M. Alain Maron fait référence à certains de ses éléments.

(Colloques)

Quand pourrons-nous disposer cette étude ? Pourrons-nous en débattre au sein de cette commission ?

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Tijdens de begrotingsbesprekingen vroeg ik u reeds naar het huurrooster. U zei toen dat u het net bij de regering had ingediend en u weigerde erover te praten omdat de regering het recht had het als eerste door te nemen.*

Ik vroeg u ook de commissieleden op de hoogte te brengen van de resultaten van de studie. Nu merk ik dat de interpellatie van de heer Maron naar een aantal elementen uit de studie verwijst.

(Rumoer)

Wanneer zullen wij over de studie kunnen beschikken en de resultaten in de commissie bespreken?

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je commencerai par répondre à la dernière intervention : aucun parlementaire n'a accès à davantage d'informations que les autres, sauf, bien entendu, si des documents circulant entre les cabinets atterrissent à l'extérieur. Je reviendrai sur la question de la grille de référence, ainsi que sur celle de l'encadrement, en fin de réponse.

M. Ouriaghli, nous sommes tous attachés à la problématique des loyers, en particulier de ceux qui peuvent être accessibles aux revenus les plus bas, mais également aux revenus moyens. La crise du logement touche en effet également des ménages appartenant à une catégorie plus élevée que celle des revenus les plus bas. Nous devons aussi y être attentifs.

L'expérience flamande que vous rapportez est directement inspirée d'une mesure en vigueur depuis quelques années à Cologne, où les pouvoirs locaux suppléent, dans le paiement du loyer, le locataire défaillant. Cette expérience recueille un certain succès, jusqu'à inspirer manifestement mon homologue flamande, qui l'a appliquée dans sa Région.

Il est difficile de comparer l'ensemble des dispositifs qui peuvent exister dans les différentes Régions. Ainsi, nous avons des dispositifs que la Région flamande ne possède pas et qui rencontrent un certain succès. Il est impossible d'entrer dans une logique où l'on appliquerait tous les dispositifs existants dans une Région à une autre.

Dans le cas qui nous occupe, il est tout simplement impossible de suivre la Flandre du point de vue budgétaire. Il serait imprudent, dans un premier temps en tout cas, d'aller dans ce sens. Ce mécanisme n'a d'ailleurs jamais été évoqué par les acteurs qui interviennent dans la politique du logement. Ce n'est pas pour autant une mauvaise idée, mais il ne s'agit pas là de l'une des revendications principales des associations travaillant sur le terrain.

Par ailleurs, tout comme dans le cadre de l'allocation-loyer, il y a deux effets pervers potentiels que l'on doit identifier rapidement. D'abord, ce dispositif pourrait, si l'on n'y prend garde, aboutir à une déresponsabilisation du locataire, lequel pourrait avoir tendance à se reposer sur la puissance publique pour s'acquitter

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De problematiek van de huurprijzen ligt me na aan het hart. Het is belangrijk dat de huurprijzen zowel voor de laagste inkomens als voor de middeninkomens betaalbaar blijven.*

Het Vlaams project waarnaar u verwijst, is duidelijk geïnspireerd op een maatregel die al enkele jaren van toepassing is in Keulen. Daar springen de plaatselijke overheden bij om de huur te betalen als de huurder in gebreke blijft.

Vanuit begrotingsoogpunt is het onmogelijk om het Vlaamse voorbeeld te volgen. Bij een dergelijke maatregel moet de grootste voorzichtigheid in acht worden genomen. Een dergelijk systeem kan immers tot een deresponsabilisering van de huurder leiden, aangezien die geneigd zal zijn om zich op de overheid te verlaten voor het betalen van zijn huur. Daarnaast zal de eigenaar geneigd zijn om de huurprijs op te trekken, omdat hij weet dat de overheid zal tussenkomen als de huurder niet betaalt. Die neveneffecten kwamen ook al aan bod in het debat over de invoering van de huurtoelage in de privésector. Dat is de reden waarom wij werk maken van objectieve richtprijzen en van incitiatieve maatregelen om zich aan die richtprijzen te houden.

Mijn antwoord stelt u misschien enigszins teleur, maar ik ben gebonden door de procedures en het werkritme van de regering.

Deze namiddag vindt een inter-kabinettenvergadering plaats met de auteurs van de studie over de huurrichtprijzen voor het Brussels Gewest. Als alles goed verloopt, zou het huurrooster nog voor het einde van het jaar moeten worden goedgekeurd.

Om de grootste objectiviteit te waarborgen, werden de richtprijzen opgesteld in samenspraak met de vertegenwoordigers van de eigenaars en de huurders, en met verschillende waarnemers van het huisvestingsbeleid in Brussel. De richtprijzen moeten een zo goed mogelijk idee geven van de huurprijs in een bepaalde wijk en rekening houden met de oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers en badkamers, de aanwezigheid van een garage, de energieprestatie van de woning, enzovoort.

de son loyer. Ensuite, le bailleur lui-même pourrait être tenté d'augmenter son loyer s'il sait que, de toute façon, le pouvoir public finira par intervenir. Ces deux arguments ont déjà été évoqués lors de discussions relatives à un dispositif analogue : celui de l'allocation-loyer dans le parc privé. C'est ce qui nous incite à avancer vers une objectivation des prix de référence et à adopter une logique d'encadrement incitatif des loyers, comme cela figure dans notre accord de majorité.

Votre interpellation me permet de faire le point sur cette question. Je vais toutefois sans nul doute frustrer la plupart d'entre vous, dans la mesure où je suis tenu par la procédure et par le rythme de travail du gouvernement.

Au moment des discussions budgétaires, j'ai annoncé le dépôt d'une note-cadre sur la question de l'encadrement des loyers. La première étape de celle-ci est la présentation du résultat d'une étude sur la grille de référence des loyers en Région bruxelloise, que le gouvernement examine pour l'instant. Une réunion intercabinets aura d'ailleurs lieu cet après-midi sur ce sujet, en présence des auteurs de l'étude.

Les questions examinées à ce stade sont notamment les suivantes. Comment cette grille de référence a-t-elle été établie ? Quelle est sa représentativité ? Quels éléments ont-ils été pris en considération ? Mes collègues du gouvernement examinent de quelle manière garantir un maximum d'objectivité à cette grille de référence, qui est un outil indispensable si nous voulons avancer vers un encadrement.

La grille de référence a été élaborée en consultant tous les interlocuteurs concernés, c'est-à-dire les représentants des propriétaires et des locataires, ainsi que toute une série d'observateurs qui interviennent dans la politique du logement à Bruxelles. L'objectif était de produire le document le moins contestable possible, qui pourra constituer une référence dans l'évaluation du coût du loyer dans un quartier spécifique, en fonction de sa grandeur, du nombre de chambres, du nombre de salles de bains, de la présence ou non d'un garage, des performances énergétiques du logement, etc. Une fois que cette grille de référence sera adoptée, nous disposerons d'une base pour élaborer d'autres instruments, comme une allocation-loyer et un encadrement global à

Zodra het huurrooster is goedgekeurd, zullen wij over een goede basis beschikken om andere instrumenten uit te werken, zoals een huurtoelage en een algemene omkadering van de huurprijzen op niveau van het gewest.

Ondertussen beschikken wij echter al over een aantal doeltreffende instrumenten die ons de mogelijkheid geven om de huurprijzen op de privémarkt te beïnvloeden.

Ten eerste zijn er de sociale verhuurkantoren, die de overheid in staat stellen controle uit te oefenen op de kwaliteit van de woningen, de huurder te begeleiden, een huurprijs toe te passen die lager ligt dan de marktprijs en de verhuurders meer waarborgen te bieden. In dit systeem wordt de huur door de sociale verhuurkantoren ten laste genomen, ook als de woning enige tijd leegstaat. Dankzij dit omkaderingssysteem vermijdt men dat de prijzen stijgen.

Daarnaast is er nog de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT) voor huurders die een ongezonde woning moeten verlaten.

De gewestelijke huisvestingsinspectie kent steun toe aan gezinnen die uit een ongezonde woning worden gezet.

De huurtoelage, die tot voor kort slechts van toepassing was op woningen die eigendom zijn van een gemeente, is op mijn initiatief uitgebreid tot woningen die in het kader van een wijkcontract tot stand zijn gekomen en woningen die door een OCMW worden beheerd. Weinig gemeenten maken gebruik van deze mogelijkheid, ondanks de waarborg die het gewest biedt.

Momenteel wordt ook de haalbaarheid van een gewestelijk huurwaarborgfonds onderzocht. De resultaten van de studie zullen binnenkort bekend zijn. De vraag is of we moeten wachten tot de bevoegdheid inzake de huurovereenkomsten is geregionaliseerd.

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

Mijnheer De Bock, mijn medewerkers hebben in het begin van de legislatuur contact opgenomen met de federale minister van Financiën over het gebruik van de gegevens van de geregistreerde

l'échelle de la Région.

À l'heure actuelle, je ne peux pas aller plus loin dans l'explication des procédures et du résultat de ce processus d'encadrement des loyers. Je peux toutefois vous exposer à quelle phase nous en sommes au niveau des discussions au sein du gouvernement. La réunion intercabinets de cet après-midi permettra, je l'espère, de clarifier toutes les questions en suspens et d'adopter la grille de référence avant la fin de l'année. C'est une étape essentielle à partir de laquelle s'ouvrira toute une série d'autres pistes intéressantes en termes de politique publique en Région bruxelloise.

Par ailleurs, nous disposons déjà de dispositifs efficaces qui s'inscrivent dans la logique d'intervention des pouvoirs publics dans les loyers privés. Les agences immobilières sociales (AIS) sont le dispositif le plus important. Il s'agit d'une sorte d'allocation-loyer qui permet d'exercer un contrôle sur la qualité du logement, d'assurer le suivi du locataire, de pratiquer un loyer inférieur à celui du marché et d'offrir une assurance au propriétaire, puisque le vide locatif est pris en charge par l'AIS. Ce dispositif est clairement encadré et a démontré son efficacité en empêchant par lui-même un effet indésirable, c'est-à-dire une montée des prix.

Ensuite, les allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) aident le locataire ayant quitté un logement insalubre pour un bien sain à régler le nouveau loyer. Il s'agit également d'une intervention sur le marché privé en faveur de locataires qui en ont besoin.

Par ailleurs, la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) alloue, elle aussi, une aide pécuniaire aux ménages expulsés à la suite de l'application des règles de salubrité.

Enfin, l'allocation-loyer déjà susceptible d'être octroyée aux locataires d'un bien relevant du patrimoine d'une commune, vient d'être étendue, à mon initiative, aux logements issus des contrats de quartier et aux habitations locatives gérées par les CPAS. Néanmoins, peu de communes recourent à ce dispositif, alors que celui-ci leur offre une garantie de revenu régionale.

Par ailleurs, le fonds régional de garantie locative fait l'objet d'une étude de faisabilité, dont les

huurovereenkomsten. Jammer genoeg zeggen die gegevens niets over de objectieve kenmerken van de woning (oppervlakte, uitrustingsgraad, enzovoort). Ze zijn dus niet zo nuttig als gehoopt voor het opstellen van het huurrooster.

résultats seront connus prochainement. Il reste à voir s'il est juridiquement permis d'introduire un dispositif de ce type avant la régionalisation du bail, laquelle n'est pas encore opérationnelle. Aucun calendrier n'a d'ailleurs été fixé sur ce point. Il faut aussi se demander s'il est nécessaire d'attendre la régionalisation pour mettre en place ce Fonds régional de garantie locative. J'ai bon espoir de voir la situation évoluer.

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

M. De Bock, mes collaborateurs ont effectivement veillé, dès mon entrée en fonction, à prendre contact avec le ministre fédéral des finances en vue d'exploiter les données issues de l'enregistrement des baux. Malheureusement, le résultat de cette entrevue est mitigé. Cependant, peut-être pourrait-on la réitérer, vu qu'il ne s'agit plus du même ministre qui est en charge des finances et dans la mesure où ces données, très hétérogènes, se prêtent actuellement difficilement à une étude scientifique.

Par ailleurs, les données enregistrées ne disent malheureusement rien des caractéristiques objectives des biens : superficie, degré d'équipement, etc. Nous n'avons donc pas la possibilité d'utiliser ce travail de manière aussi précise que ce que nous attendions pour établir les loyers de référence qui seront contenus dans la grille de référence.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Une fois n'est pas coutume, je ne remercierai pas le ministre pour l'exhaustivité de sa réponse. Je ne suis pas entièrement satisfait du volet concernant le fonds de garantie. Je ne souhaite cependant pas ouvrir le débat à ce sujet tout de suite. Je suppose que nous y reviendrons.

Là où je suis assez d'accord, c'est sur la nécessité d'attendre de pouvoir disposer de la grille de référence que vous allez essayer de faire passer au gouvernement. Nous pourrons alors travailler sur le projet de création du fonds de garantie avec les propriétaires qui accepteront d'utiliser les grilles de référence pour les loyers.

On peut l'appeler "fonds de garantie". Il s'agit du

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Ik bedank de minister deze keer niet voor de uitgebreidheid van zijn antwoord. Het gedeelte over het garantiefonds stelt mij niet helemaal tevreden. We zullen er later op terugkomen.*

Wel ga ik akkoord met het feit dat we moeten wachten op het huurrooster. Eens de regering dat heeft goedgekeurd, kunnen we werken aan de oprichting van een garantiefonds, in overleg met de eigenaars die achter het gebruik van het huurrooster staan.

Het gaat over een garantiefonds zoals het Vlaams Gewest er een heeft opgericht om gezinnen bij te staan die hun huishuur niet meer kunnen betalen. Ik heb het dus niet over een huurwaarborgfonds.

fonds mis en place en Région flamande afin de combler les défaillance de paiement du loyer des familles. Ce n'est pas un "fonds de garantie locative".

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- À son propos, nous ne sommes manifestement pas d'accord, M. Ouriaghli.

- L'incident est clos.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Daarover zijn we het duidelijk niet eens, mijnheer Ouriaghli.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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'évolution des attestations et certificats de conformité des logements".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'article 6 du Code du logement prévoit la possibilité pour toute personne mettant en location ou souhaitant mettre en location un logement, de demander au service d'inspection régionale un certificat de conformité établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement imposés par la législation.

Concernant les petits logements et les logements meublés, l'article 7 du code impose au propriétaire l'obtention d'un document de ce type - l'attestation de conformité - préalablement à la mise en location de son bien.

Ma première interrogation concerne le respect de cette obligation dans la pratique. À ce jour, nous dénombrons plus ou moins 10.000 demandes d'attestations introduites depuis 2006. J'ignore toutefois quelle est la proportion du parc de petits logements et de logements meublés couverte par ces attestations. Pourriez-vous me dire si des

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de evolutie van de conformiteitsattesten en -certificaten voor woningen".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Artikel 6 van de Huisvestingscode bepaalt dat iedereen die een woning verhuurt of wenst te verhuren bij de gewestelijke inspectiedienst een conformiteitsbewijs kan aanvragen dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Artikel 7 stelt dat gemeubelde woningen en kleine woningen slechts te huur mogen worden gesteld nadat een conformiteitsattest is verkregen.*

Sinds 2006 zijn er ongeveer 10.000 aanvragen voor een conformiteitsattest ingediend. Hoe groot is hierin het aandeel van de gemeubelde en kleine woningen? Werden er regelmatig controles uitgevoerd om na te gaan of er voor de te huur gestelde woningen een conformiteitsattest werd verkregen? Zijn er voldoende controles? Werden er maatregelen genomen om het aantal gecontroleerde woningen te vergroten?

Attesten en certificaten spelen een onmiskenbare

contrôles réguliers sont effectués pour s'assurer que ces logements mis en location sont bien couverts par l'attestation requise ? Ces contrôles sont-ils suffisamment nombreux ? Le cas échéant, des mesures ont-elles été prises pour accentuer le nombre de logements contrôlés ?

Je suis persuadé que ces attestations et certificats jouent un rôle de premier plan dans la promotion des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement imposées par la législation et, partant, contribuent sensiblement à l'amélioration de la qualité de l'habitat dans notre Région. Je pense toutefois que ces instruments doivent aujourd'hui évoluer sur certains points.

Ma seconde question fait écho à une observation émise par l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB) il y a quelques mois à propos des attestations de conformité délivrées préalablement à la mise à bail des petits logements et des logements meublés. Le propriétaire bailleur d'un tel logement n'ayant pas obtenu l'attestation en question, outre subir l'imposition d'amendes administratives ou de sanctions pénales, verra son bail frappé de nullité absolue, même si, par ailleurs, le logement est conforme aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement, puisque, dans le cas présent, il s'agit de la violation de normes d'ordre public.

Il conviendrait à mon sens de permettre une régularisation de cette situation en cours de bail. Dans le contexte de l'évaluation et de la réforme du Code du logement que vous avez annoncées, j'aimerais savoir si une modification de l'article 10 du Code du logement en ce sens est actuellement à l'étude au sein de votre cabinet.

Ma troisième interrogation, également relayée en partie par l'AVCB, concerne la possibilité, via l'attestation et le certificat de conformité, d'avoir égard au respect de préoccupations liées au logement, mais régies par d'autres législations.

Il s'agirait concrètement de ne délivrer ces attestations ou certificats que pour autant que le logement ait été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Je pense, par exemple, à la subdivision de maisons unifamiliales en plusieurs logements qui nécessite

rol bij het promoten van de wettelijke normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Zij dragen bij tot een verbeterde kwaliteit van het woningbestand. Toch moeten deze instrumenten op bepaalde punten geëvalueerd worden.

De Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) gaf enkele maanden geleden een opmerking over de conformiteitsattesten voor gemeubelde woningen en kleine woningen. Als de eigenaar van een dergelijke woning geen attest heeft gekregen, kan hij zijn woning niet verhuren, zelfs al is die conform de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Ik vind dat een regularisatie van deze situatie mogelijk moet zijn in de loop van de verhuurperiode. Wordt een wijziging van artikel 10 bestudeerd in het kader van de evaluatie en hervorming van de Huisvestingscode?

Voorts suggereert de VSGB de mogelijkheid om bij de toekenning van een conformiteitsattest ook rekening te houden met normen die door andere wetgeving worden opgelegd. Een attest zou in dat geval niet meer worden toegekend voor een woning die niet gebouwd of ingericht werd conform de beschikkingen die van toepassing zijn inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Ik denk bijvoorbeeld aan de opdeling van eengezinswoningen in verschillende woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, en die niet altijd wordt aangevraagd.

De Waalse Huisvestingscode bevat een dergelijke beschikking. Is een wijziging van de Brusselse wetgeving in de maak? Is een dergelijke beschikking juridisch mogelijk?

Attesten en certificaten kunnen een wapen zijn in de strijd tegen huisjesmelkers. Er kunnen criteria met betrekking tot de maximale bezetting in het attest worden opgenomen. We moeten wel omzichtig te werk gaan met deze normen. Wordt het idee bestudeerd?

Sinds kort moeten eigenaars over een EPB-certificaat (energieprestatie gebouwen) beschikken, als ze hun woning willen verhuren.
Een soort van technische kaart van woningen zou een nuttig instrument zijn. Daarop zouden de verplichte attesten vermeld kunnen worden, maar

l'obtention de permis d'urbanisme qui ne sont pas toujours demandés.

Je n'ignore évidement pas les difficultés liées au respect du principe d'indépendance des polices qui s'oppose à ce qu'une autorisation prévue par une police soit refusée pour la raison que le demandeur n'aurait pas encore obtenu l'autorisation requise en vertu d'une autre police. Je constate toutefois que le Code wallon du logement a prévu une disposition de ce type. J'aimerais donc savoir si une modification de la loi en ce sens est à l'étude. Pensez-vous qu'une telle prescription soit juridiquement admissible ?

Même s'il ne s'agit pas de leur objectif premier, je pense en outre que les attestations et certificats de conformité - et au-delà les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement - peuvent également jouer un rôle dans la lutte contre les marchands de sommeil, notamment en incluant des critères relatifs à l'occupation maximale du logement pour lequel l'attestation est délivrée. J'ai toutefois bien conscience de ce qu'il s'agit de normes à manier avec prudence. Est-ce néanmoins une piste à l'étude ?

Enfin, vous n'êtes pas sans savoir que, depuis peu, les propriétaires bailleurs doivent disposer d'un certificat PEB (Performance énergétique des bâtiments) préalablement à la mise en location de leur bien.

Je pense qu'il serait utile de mettre sur pied une sorte de "carte technique" des logements reprenant l'ensemble des informations obligatoires, voire davantage. Je pense à l'attestation de conformité, au certificat PEB, mais également à d'autres informations telles que les éventuels rapports incendie, les dimensions de l'habitation, etc.

S'agit-il d'une évolution à l'étude ? Avez-vous eu des contacts avec d'autres membres du gouvernement à ce sujet, comme, par exemple, la ministre de l'environnement ?

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock.- Il serait intéressant de connaître le nombre de personnes qui travaillent dans les services de l'administration pour la

zou er ook verwezen kunnen worden naar verslagen van de brandweer, de grootte van de woning enzovoort.

Wordt een dergelijke maatregel bestudeerd? Hebt u ze met andere regeringsleden besproken, zoals de minister van Leefmilieu?

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Ik vraag me af hoeveel ambtenaren zich bezighouden met het afleveren van de certificaten en hoeveel*

délivrance de ces fameux certificats, ainsi que le nombre de demandes qu'ils doivent traiter annuellement.

J'ai souvenance de plus de 10.000 demandes de certificat, mais je ne me rappelle plus le chiffre exact. Je me souviens en revanche que deux tiers de ces demandes avaient trait aux logements pour étudiants.

La boucle est en quelque sorte bouclée par rapport à nos débats de ce matin. À la suite du colloque que nous avions eu, il y eut une demande assez forte du secteur qui était confronté à un retard relativement important par rapport aux demandes.

En effet, il est impossible de mettre quoi que ce soit en location avant de disposer de ce fameux certificat. Il y avait apparemment un léger manque de personnel, à cause de détachements ou de mises en congé peut-être...

Pourrais-je avoir de plus amples informations à ce sujet ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous abordons ici la réforme des attestations et certificats de conformité des logements, une matière en discussion au gouvernement en première lecture. Je vais donc devoir limiter mes réponses en partie. Il s'agit d'une réforme importante que j'espère voir aboutir avant la fin de la législature sous l'impulsion de l'administration en charge de l'inspection du logement. Nous aurons certainement l'occasion d'y revenir.

Sur la question des certificats et attestations de conformité aux normes, dans son bilan quinquennal en 2009, la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) avait émis un avis qui reste d'actualité : le nombre de contrôles actuellement effectués est trop faible. Pour 100 dossiers introduits par mois, dont deux tiers concernant des logements pour étudiants, cette administration disposerait d'un cadre de 28 personnes. Doubler le nombre d'agents serait le plus simple, mais le budget régional ne le permet pas. Ce n'est, par ailleurs, pas la seule réponse adéquate.

aanvragen er jaarlijks worden behandeld.

Ik heb het cijfer van meer dan 10.000 aanvragen in mijn hoofd, maar ik ben niet zeker. Twee derde van alle aanvragen heeft betrekking op huisvesting voor studenten. Na afloop van ons colloquium is de vraag vanuit de sector trouwens sterk toegenomen.

Kunt u me ook meer informatie bezorgen over het lichte personeelstekort voor de behandeling van de aanvragen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De regering bespreekt momenteel in eerste lezing de hervorming van de conformiteitsattesten en -certificaten van woningen. Ik hoop deze belangrijke hervorming voor het einde van de regeerperiode af te ronden.*

In zijn vijfjarenbalans van 2009 gaf de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH) over deze attesten en certificaten een mening die nog steeds geldt: er gebeuren te weinig inspecties. Maandelijks worden er 100 dossiers ingediend, waarvan twee derde voor studentenwoningen, en de administratie beschikt over 28 personeelsleden. Het aantal personeelsleden verdubbelen, is helaas te duur.

Een andere oplossing is het systeem vereenvoudigen. Nu bestaan er drie verschillende documenten (het conformiteitsattest, het conformiteitscertificaat en het conformiteitscontroleattest), wat de zaak erg ingewikkeld maakt.

Het conformiteitscertificaat is niet verplicht. Het

Un premier pas s'impose, après sept années d'action de terrain : simplifier le système actuel qui fait cohabiter trois documents différents (l'attestation de conformité, le certificat de conformité et l'attestation de contrôle de conformité), ce qui nuit à la lisibilité du dispositif et donc à son utilisation.

Une autre préoccupation concerne le certificat de conformité facultatif. Sur la base des observations de la DIRL, notamment à travers ses rapports annuels et autres bilans quinquennaux, un examen attentif de la pratique a permis d'épingler certaines difficultés relatives à cette procédure. Celle-ci, tout d'abord, n'a connu qu'un succès très relatif et, par ailleurs, n'a pas de réel impact sur l'amélioration de la qualité du bâti, car elle concerne les bons bailleurs essentiellement. Problème supplémentaire : le bailleur croit de la sorte être à l'abri d'une amende consécutive à une visite qui constaterait l'insalubrité du bien en cours de bail, ce qui n'est pas le cas. Par ailleurs, le locataire d'un logement disposant du certificat est alors amené à croire, mais à tort, qu'il ne peut plus porter plainte par la suite.

L'attestation de conformité, document obligatoire visant à établir la conformité des meublés et petits logements aux normes de qualité, n'a pas connu un succès beaucoup plus important. Elle est pourtant impérative, mais elle n'a touché qu'un tiers du parc concerné et, par ailleurs, n'a donné lieu à une vérification effective que dans un nombre marginal de cas.

Dans tous les autres cas, la DIRL se base simplement sur une déclaration sur l'honneur du bailleur.

Ici aussi, ce sont les "bons" bailleurs, comme les universités, qui sont les plus actifs, ce qui n'est pas très efficace sur le plan de la réhabilitation du bâti.

Fort de ces constats, j'ai déposé un projet de texte au gouvernement visant à concentrer les énergies et le personnel sur les visites d'initiative et sur les plaintes qui permettent de débusquer des situations vraiment problématiques. On pourra, de ce fait, multiplier et intensifier ces contrôles précis. Autrement dit, priorité est donnée à l'éradication des taudis.

Revenir sur ces procédures formalistes ne signifie

heeft weinig succes en heeft dan ook weinig invloed op de kwaliteit van de gebouwen, omdat alleen de goede verhuurders er een aanvragen. Bovendien denkt de verhuurder dat hij met zo'n certificaat beschermd is tegen een eventuele boete wanneer de inspectie vaststelt dat de woning ongezond is, maar dat klopt niet. Huurders gaan er bovendien ten onrechte vanuit dat ze dan geen klacht meer kunnen indienen.

Het conformiteitsattest met betrekking tot de gemeubelde en kleine woningen is wel verplicht, maar kent nauwelijks meer succes. Slechts voor een derde van de woningen werd er een uitgeschreven en er werden erg weinig controles uitgevoerd.

In alle andere gevallen baseert de huisvestingsinspectie zich op een verklaring op eer van de verhuurder.

Ook hier zijn de 'goede' verhuurders het actiefst en is de impact op de kwaliteit van de gebouwen dus gering.

Ik heb een voorstel ingediend bij de regering met de bedoeling de personeelsinzet te concentreren op bezoeken na klachten, zodat er meer gerichte controles gebeuren en in de eerste plaats de misstanden worden uitgeroeid.

Uiteraard worden alle gebouwen geacht onverkort de kwaliteitsnormen na te leven. Alleen kunnen de controles wat gerichter.

Het gebeurt erg zelden dat een huurcontract ongeldig wordt verklaard omdat er geen conformiteitsattest is. Nadat dit verplicht werd, hadden de verhuurders nog twee jaar om het attest te verwerven. De inspectie geeft nooit een boete enkel omdat er geen attest is, alleen wanneer er ook technische tekorten zijn.

De DGH kan zich niet uitspreken over stedenbouwkundige of ecologische aspecten. In eenzelfde document of controle diverse aspecten en reglementeringen samenbundelen zou het werk van de administratie eerder vertragen.

De DGH moet zich vooral richten op de misstanden en niet op de meerderheid van verhuurders die volledig in orde zijn. Het zou daarom overdreven zijn te spreken over een

évidemment pas la suppression des normes de qualité elles-mêmes, dont le respect est toujours exigé pour l'ensemble des logements. Simplement, les modes de contrôle doivent être plus ciblés. C'est l'objectif de la proposition de réforme que j'ai déposée au gouvernement.

En ce qui concerne votre deuxième question, l'approche décrite reste très exceptionnelle. Il est rare qu'un bail soit frappé de nullité du fait de la simple absence d'attestation de conformité. En matière de régularisation, les bailleurs ont disposé d'un délai de deux ans après l'entrée en vigueur du code pour se mettre en conformité, ce qui a semblé suffisant au législateur de l'époque et à moi-même également. La DIRL n'inflige jamais d'amende pour absence d'attestation seule, des défauts techniques justifiant l'amende étant également rencontrés.

Pour en venir à votre troisième question, il ne revient pas à la DIRL, en l'état actuel de la législation, de se prononcer sur le volet urbanistique ou environnemental. Cela concerne non seulement les compétences des ministres, mais également des agents en charge des contrôles. Cumuler dans un même contrôle ou document des caractéristiques et réglementations différentes a parfois l'effet pervers d'alourdir et de ralentir encore l'action de l'administration.

Quant au "permis de location" évoqué régulièrement, il renvoie toujours au constat que l'investissement en agents, qui auraient pour mission de contrôler quelques 250.000 logements à Bruxelles, serait peut-être démesuré par rapport au but poursuivi, à savoir l'action à mener par l'Inspection du logement. Plus précisément, celle-ci vise d'abord les taudis et propriétaires négligents ou récalcitrants.

Comme évoqué plus haut, il faut veiller à ce que l'action de l'administration ne soit pas focalisée sur les "bons propriétaires" qui, fort heureusement, restent majoritaires.

La question de la conformité aux règles urbanistiques et environnementales mérite d'être posée, par ailleurs. Le procureur du Roi chargé d'étudier les différentes plaintes en la matière signale qu'un échange d'informations s'opère entre les contrôleurs en charge des différents dossiers. Ainsi, un contrôleur en charge de l'urbanisme peut

'verhuurvergunning'.

De conformiteit met de stedenbouwkundige regels en milieuregels is niet onbelangrijk. Volgens de procureur des Konings wisselen de controleurs wel gegevens uit. Iemand van een bepaalde inspectiedienst kan een andere inspectiedienst verwittigen als hij bepaalde zaken vaststelt. Dat zou wel veel systematischer moeten gebeuren, zoals in het Waals Gewest al het geval is.

Wallonië zet zelfs nog een stap verder. Een verhuurvergunning wordt geweigerd wanneer het goed niet voldoet aan de regels inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige reglementen van sommige gemeenten zijn echter zo streng dat het er onmogelijk is geworden om bepaalde woningen te verhuren. Daarom neemt het aanbod af, terwijl de vraag naar huurwoningen blijft stijgen.

Daarom volgen wij het Waalse voorbeeld niet. De Brusselse huurmarkt is trouwens veel belangrijker dan de Waalse.

prévenir un contrôleur en charge du logement lorsqu'il constate des problèmes lors de sa visite. Cet échange d'informations devrait avoir lieu de manière beaucoup plus systématique. La Région wallonne a tracé un lien entre la politique du logement et la politique de l'urbanisme en 2005, à la suite de l'arrêt Iserentant rendu par le Conseil d'État.

Concrètement, le permis de location n'est plus délivré si le bien n'a pas été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Toutefois, l'application de ces dispositions sur le terrain laisserait perplexe, dans la mesure où les règlements d'urbanisme pris par les communes atteignent parfois un degré d'exigence tel qu'ils rendent impossible la mise en location de ces logements, ce qui diminue d'autant le parc locatif. À l'inverse, la demande va croissante.

C'est notamment pour cette raison qu'il a été décidé de ne pas suivre l'exemple wallon. Nous ne sommes évidemment pas dans des Régions comparables, ne serait-ce qu'au niveau du poids que représente le marché locatif en Région bruxelloise par rapport à ce qui peut exister en Région wallonne.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je me contenterai de la réponse du ministre, tout en constatant qu'il y a peut-être un manque de coordination à certains moments au niveau des infractions urbanistiques. Je retiens cet élément, car il s'agit peut-être d'une piste sur laquelle il conviendra de se pencher à l'avenir.

- L'incident est clos.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Hier en daar is er onvoldoende coördinatie op het vlak van stedenbouwkundige overtredingen. Misschien kunnen we daar later op terugkomen.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE MME SFIA BOUARFA

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

INTERPELLATIE VAN MEVROUW SFIA BOUARFA

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

URGENTE,

concernant "les moyens de lutte contre l'intoxication au monoxyde de carbone".

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

Mme Sfia Bouarfa.- Tous les ans, on dénombre malheureusement en Belgique environ 1.000 cas d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), entraînant la mort de plus de 30 victimes. Ces drames pourraient être évités. Quelque 70% des victimes ont moins de 40 ans. On en trouve dans toute la population, mais ce gaz insidieux touche d'abord les couches les plus précarisées.

Le vendredi 4 novembre, une intoxication au CO survenue à Anderlecht nous a rappelé combien ce tueur silencieux était encore d'actualité dans notre Région. Les autorités communales, provinciales, régionales et fédérales ont toutes conscience de ce danger.

On peut saluer la campagne de prévention menée en 2010 par le secrétaire d'État fédéral à l'intégration sociale et à la lutte contre la pauvreté. Cette campagne, qui s'est déroulée au début de l'année 2010, a notamment permis la diffusion d'un roman-photo intitulé "Gare au tueur silencieux". Ce document, rédigé en dix langues sur deux courtes pages, a permis de sensibiliser des publics de toutes les origines, particulièrement exposés au danger.

Cette campagne a mobilisé non seulement les services fédéraux concernés, mais aussi les communes et les CPAS. Des dépliants ont été produits et des actions de sensibilisation ont été menées.

Au niveau provincial, la détermination est tout aussi grande. Ainsi, la province de Flandre orientale a par exemple voté, en mars 2007, un règlement instituant des primes spécifiques pour lutter contre le monoxyde de carbone dans les habitats anciens. Les particuliers remplaçant leur chaudière ou leur poêle à charbon reçoivent ainsi une prime de maximum 500 euros. Cette prime peut être accordée aussi bien à un propriétaire qu'à un locataire entreprenant de sécuriser l'habitation.

BESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de middelen voor de strijd tegen de CO-vergiftiging".

De voorzitter.- Mevrouw Bouarfa heeft het woord.

Mevrouw Sfia Bouarfa *(in het Frans).- Elk jaar valt er in België een duizendtal slachtoffers van koolstofmonoxidevergiftiging, waarvan er een dertigtal overlijdt. Zo'n 70% van de slachtoffers is jonger dan 40 jaar. Vooral wie sociaal kwetsbaar is, wordt getroffen.*

Alle overheden zijn zich van dit gevaar bewust. In 2010 startte de federale regering een bewustmakingscampagne aan de hand van de fotoroman 'Opgelet voor de stille moordenaar'. Die folder verscheen in tien talen om zoveel mogelijk mensen te bereiken. Ook gemeenten en OCMW's werden bij de actie betrokken.

De provincie Oost-Vlaanderen voerde in 2007 een premie van maximum 500 euro in voor huurders of eigenaars die hun oude kolenkachel of verwarmingsketel vervingen.

Wallonië legde in 2008 koolstofmonoxide in een decreet vast als een schadelijke factor voor de gezondheid. Ook werden gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren gesensibiliseerd. Huurders of eigenaars die een premie willen genieten, kunnen het bezoek van een ambtenaar aanvragen, die het potentiële gevaar van koolstofmonoxidevergiftiging komt opsporen.

Als een dergelijk risico aanwezig is, bepaalt de Waalse Huisvestingscode dat er maatregelen moeten getroffen worden om het gevaar te bezweren. De strijd tegen koolstofmonoxidevergiftiging vindt ook zijn weerslag in het stelsel van renovatiepremies.

In ons land vindt men dus voldoende initiatieven op dit vlak.

Wat onderneemt de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH)? Hoe vaak stelde die potentieel gevaarlijke installaties vast? Welke samenwerkingsinitiatieven vonden plaats met de OCMW's, de gemeenten en de federale overheid?

La Région wallonne adopte elle aussi une posture volontariste, puisqu'en juin 2008, elle a reconnu par décret le monoxyde de carbone comme facteur d'insalubrité, au même titre que l'amiante ou l'installation électrique défectueuse, par exemple. Par ce même décret, la Région wallonne a institué un dispositif de sensibilisation des agents et des fonctionnaires communaux et régionaux. Des locataires qui soupçonneraient un facteur d'insalubrité dans leur logement ou des propriétaires qui bénéficieraient d'une prime à la rénovation peuvent recevoir la visite d'un agent chargé de vérifier la salubrité des logements, en veillant en particulier à la prévention des effets néfastes du monoxyde de carbone.

Dorénavant, le Code wallon du logement prévoit que tout enquêteur qui détecte un véritable risque de concentration lié au monoxyde de carbone doit immédiatement avertir l'occupant du risque qu'il encourt et lui proposer des mesures adéquates pour éliminer ce risque. De même, la lutte contre le CO est intégrée dans le dispositif de primes de réhabilitation.

Les initiatives de lutte contre un gaz touchant en premier lieu les populations les plus fragiles foisonnent donc en Belgique.

Pouvez-vous nous éclairer sur les actions de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) en la matière ? Combien d'inspections ont-elles fait état de systèmes de chauffage potentiellement dangereux ? Quelles sont les différentes actions de coopération mises en place avec les CPAS, les communes et le gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre les dangers du monoxyde de carbone ?

En vertu d'un arrêté de 2005, l'installation de détecteurs de fumée est obligatoire. Cet arrêté fut un outil très efficace dans la lutte contre les incendies. Qu'en est-il du monoxyde de carbone ? Combien de primes à la rénovation de l'habitat notre Région a-t-elle accordées pour pallier le risque d'intoxication au monoxyde de carbone ?

Discussion

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

Sinds de verordening uit 2005 zijn rookdetectoren verplicht. Dat is een heilzaam instrument tegen brandgevaar. Hoe zit het met koolstofmonoxide? Hoeveel renovatiepremies heeft het gewest toegekend om het risico op koolstofmonoxidevergiftiging tegen te gaan?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous exposez d'abord les actions de lutte menées par différents niveaux de pouvoir et vous citez, à titre d'exemple, la très récente campagne de prévention du secrétaire d'État fédéral à l'intégration sociale et à la lutte contre la pauvreté, impliquant des dépliants fournis par les communes et les CPAS. Vous évoquez également le fait qu'en 2008, la Région wallonne a englobé le monoxyde de carbone parmi les facteurs d'insalubrité.

En ce qui concerne notre Région, la DIRL m'informe que la lutte contre l'intoxication au monoxyde de carbone fait partie de son travail de base. Elle contrôle systématiquement la sécurité des installations au gaz à chaque inspection. Le défaut de sécurité des installations au gaz représente un peu moins de 15% des défauts constatés et fait donc partie du peloton de tête des irrégularités, avec le défaut de sécurité des installations électriques et l'humidité. Cela couvre aussi bien les tuyaux de raccordement non conformes que les convecteurs mal installés et les chaudières hors d'âge.

La DIRL n'est pas favorable à l'obligation d'installer des détecteurs de monoxyde de carbone dans les 250.000 logements du marché locatif, étant donné le coût de cette installation et le manque de fiabilité et de garantie des appareils actuels. Elle estime de loin préférable d'investir dans la qualité des installations et dans leur entretien régulier et obligatoire. Elle estime, par ailleurs, ne pas devoir mener une action d'information particulière en la matière, d'autant plus que la campagne fédérale de l'année dernière n'a pas épuisé ses effets. Une telle action n'est cependant pas à exclure dans un avenir plus ou moins proche.

Enfin, vous avez raison de rappeler que la politique de rénovation urbaine permet essentiellement et structurellement d'améliorer la situation du bâti bruxellois au travers des primes octroyées depuis plusieurs années. Elles concernent notamment le remplacement d'une ancienne chaudière et la vérification de toutes les installations. Je ne suis cependant pas en mesure de vous fournir des chiffres plus précis en la matière, la compétence relevant de ma collègue Evelyne Huytebroeck. Je vous invite à l'interroger.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH) liet mij weten dat de veiligheid van de gasinstallatie bij elke inspectie systematisch wordt nagekeken. Gevaarlijke gasinstallaties zijn de meest waargenomen gebreken (15%), samen met gevaarlijke elektrische installaties en vochtproblemen. Onder de noemer 'gevaarlijke gasinstallaties' vallen echter ook niet-conforme leidingen, slecht geplaatste convectoren en verouderde verwarmingsketels.*

De DGH is er geen voorstander van om de 250.000 Brusselse huurwoningen te voorzien van een koolmonoxidedetector, wegens de hoge kostprijs en de lage betrouwbaarheid van een dergelijke installatie. Ze geeft de voorkeur aan investeringen in kwaliteitsvolle installaties en regelmatige en verplichte onderhoudsbeurten. Ze vindt het niet nodig om nu een informatiecampagne te voeren, omdat de federale campagne nog niet uitgewerkt is. Ze sluit een dergelijke actie in de toekomst echter niet uit.

Het stedelijk renovatiebeleid omvat inderdaad een stelsel van renovatiepremies. Die worden onder andere toegekend voor de vervanging van oude verwarmingsketels en het nakijken van alle installaties. Ik kan u geen exacte cijfers meedelen, aangezien dit thema onder de bevoegdheid van minister Huytebroeck valt.

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

Mme Sfia Bouarfa.- Toute mort accidentelle est insupportable, plus encore si l'on sait qu'elle aurait pu être évitée. Dans le cas qui nous occupe, je suis persuadée que l'on peut éviter ce genre de situations.

Je suis particulièrement sensible à ce problème, parce que j'y ai été confrontée lorsque je suis arrivée en Belgique en 1971. Le premier cas de mortalité auquel j'ai été confrontée dans ce pays, était celui d'un ami tunisien qui étudiait avec moi. Il était mort dans son logement, où le chauffe-eau était situé dans la salle de bains. De même, dans ma commune à Schaerbeek, une mère et ses enfants ont trouvé la mort, également à cause d'un chauffe-eau situé dans la salle de bains. Cette situation est insupportable et révoltante, car on ne peut y remédier.

J'ai parlé de tout ce qui a été fait en la matière dans les autres entités du pays, même si je sais que la Région n'est pas en reste. Je pense néanmoins que dans notre commune, nous accueillons énormément de primo-arrivants. Cette population est le public cible par excellence de ces mesures, tout d'abord parce qu'elle vient d'arriver et ne connaît pas notre langue, ensuite parce qu'elle vient de pays où l'on ne chauffe pas.

Tout cela aurait pu m'arriver si je n'avais pas connu cet ami, aujourd'hui mort. J'habitais également un logement pour étudiants dont la salle de bains n'offrait aucune voie d'aération. Si je n'avais pas été sensibilisée par ce malheur, je pense que cela aurait pu m'arriver, comme à n'importe qui d'entre nous.

Il est révoltant que nous ne puissions pas expliquer cela aux jeunes. À l'époque, j'ai mis longtemps - bien que ce ne soit pas mon rôle -, à expliquer à tous les jeunes qui arrivaient qu'il fallait aérer leur salle de bains ou laisser une fenêtre ouverte s'il n'y avait pas d'aération.

Je vous entends bien lorsque vous dites que les détecteurs ne sont pas fiables une fois installés. Je pense malgré tout que l'on peut mettre en œuvre d'autres mesures bien plus contraignantes, aussi bien à l'égard des propriétaires que des locataires. Il est possible de les convaincre, par exemple, au

De voorzitter.- Mevrouw Bouarfa heeft het woord.

Mevrouw Sfia Bouarfa *(in het Frans).- Elk dodelijk ongeluk is er een te veel. Ik ben ervan overtuigd dat we dit soort situaties kunnen voorkomen.*

Ik werd zelf al meermaals met dit soort van incidenten geconfronteerd: een eerste keer toen een Tunesische studievriend door een slecht werkende boiler in een niet-verluchte badkamer is gestorven, en een tweede keer toen in mijn gemeente Schaarbeek een moeder en haar kinderen op dezelfde manier de dood vonden.

Brussel telt veel migranten van de eerste generatie. Zij moeten het doelpubliek van een toekomstige informatiecampagne vormen: zij zijn kwetsbaar omdat ze onze taal nog niet kennen en uit landen komen waar de huizen niet met een verwarmingsinstallatie zijn uitgerust.

Ik begrijp dat u zegt dat koolmonoxidedetectoren onbetrouwbaar zijn, maar ik denk dat er toch dwingendere maatregelen moeten komen, zowel voor de huurders als voor de eigenaars. De overheid zou hen door middel van een premie over de streep kunnen halen. De eigenaars zouden verplicht kunnen worden een detector te plaatsen, maar dat valt niet onder onze bevoegdheid. Ofwel zou aan het huurcontract een bepaling kunnen worden toegevoegd over het onderhoud van de boilers en de verwarmingsketels.

moyen de primes. On peut également obliger les propriétaires - bien que cela ne relève pas de nos compétences - à insérer dans le bail une clause spécifiant comment entretenir les chauffe-eau et chaudières.

Il s'agit de morts insupportables.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED DAÏF

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'influence du coût de l'énergie sur les bâtiments passifs et à basse énergie".

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

M. Mohamed Daïf.- Un ménage bruxellois consacre en moyenne 1.600 euros par an à l'énergie. Une habitation mal isolée, mal éclairée et mal aménagée double son coût en 50 ans à cause du gaspillage d'énergie. Certaines sources traditionnelles d'énergie, comme le mazout et le gaz, se raréfient et coûtent de plus en plus cher. Elles finiront par s'épuiser tôt ou tard. Leur consommation pollue l'air et produit des gaz à effet de serre qui sont responsables du réchauffement de la planète.

En Région de Bruxelles-Capitale, la législation PEB (Performance énergétique des bâtiments) est en vigueur depuis juillet 2008. Elle s'applique à toutes les habitations nouvellement construites et à des travaux de rénovation lourds de plus de 1.000m² requérant un permis. En d'autres termes,

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

betreffende "de impact van de energieprijs op de passiefgebouwen en energiezuinige gebouwen".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Een Brussels gezin besteedt gemiddeld 1.600 euro per jaar aan energie. Bij een slecht geïsoleerde woning verdubbelt deze kost na vijftig jaar. Fossiele brandstoffen, zoals gas en stookolie, worden schaarser en bijgevolg duurder. Vroeg of laat raken ze uitgeput. Bovendien vervuilen ze de lucht en produceren ze broeikasgassen die verantwoordelijk zijn voor de opwarming van de aarde.*

Sinds juli 2008 is de EPB-regelgeving (energieprestatie gebouwen) van kracht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze geldt voor alle nieuwe woningen en voor zware renovatiewerken van minstens 1.000 m² waarvoor een vergunning vereist is. Doel is energiezuinige woningen als norm te stellen.

ces bâtiments doivent atteindre un certain niveau de performance énergétique. Le but est de mettre à la norme des habitations économes en énergie.

Ces bâtiments à basse énergie ou passifs coûtent beaucoup plus cher qu'une habitation standard. Dans certains cas, il s'agit presque du double du prix. Ainsi, une crèche passive coûte environ 50.000 euros par place, pour une trentaine de places. Cela entraîne ensuite des augmentations des loyers de base, et donc du loyer réel. Cet aspect est particulièrement sensible, notamment dans le secteur du logement social.

Pour rappel, l'accord de gouvernement 2009-2014 précise que "l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux est indispensable, mais ne pourra entraîner d'augmentation de l'ensemble formé par les loyers sociaux et les charges locatives et devra, dans la mesure du possible, mener à une réduction de son coût global, au besoin en recourant à un système de tiers investisseur".

M. le secrétaire d'État, nous vous soutenons totalement dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des logements, en particulier dans le logement social.

Dans ce cadre, quelles sont les pistes examinées par le gouvernement pour trouver un mécanisme neutralisant les coûts supplémentaires des bâtiments passifs et basse énergie dans le calcul des loyers du logement social ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous abordez des questions complémentaires aux questions abordées sur le surcoût du standard passif. Permettez-moi simplement, pour la mémoire des travaux de cette commission, de rappeler un certain nombre d'éléments fournis à la suite de l'interpellation de M. El Ktibi, tout à l'heure.

Je vous ai cité des chiffres sur le surcoût du passif. Je serais également intéressé, si d'autres expériences existent, de pouvoir en prendre connaissance. Je ne me présente pas à vous avec une religion sur ce qui "devrait être" dans une situation idéale. Ce sont les cas particuliers qu'il

Energiezuinige of passiefwoningen zijn soms tweemaal duurder dan een standaardwoning. Daardoor zijn de basishuurprijzen ook hoger. Dat is een gevoelige kwestie, vooral in de sector van de sociale woningen.

Het regeerakkoord 2009-2014 preciseert dat de verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen noodzakelijk is, maar niet mag leiden tot een stijging van de combinatie van sociale huurprijzen en huurlasten en, in de mate van het mogelijke, moet leiden tot een daling van de globale kostprijs ervan, waarbij indien nodig een beroep wordt gedaan op een systeem van een derde investeerder.

De PS-fractie staat volledig achter uw doelstelling om de energieprestatie van woningen, en vooral van sociale woningen, te verbeteren.

Welk mechanisme stelt de regering voor om de hogere kostprijs van passieve en energiezuinige gebouwen te neutraliseren bij de berekening van de huurprijzen voor sociale woningen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- In mijn antwoord op de interpellatie van de heer El Ktibi heb ik reeds cijfers gegeven over de meerkost van passiefbouw. Ik kom hier niet prediken over een ideale situatie, maar wil vertrekken van concrete gevallen.*

Op basis van specifieke projecten lijkt de bouw van sociale passiefwoningen een meerkost van maximum 10% met zich mee te brengen. In de praktijk ligt die meerkost vaak minder hoog, maar soms ook hoger. Er spelen immers heel wat factoren mee.

In Frankrijk, waar het concept minder

faut évidemment vérifier.

C'est sur la base de ces cas particuliers que nous estimons effectivement que le surcoût maximal, établi par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de la décision de construire en passif pour les logements sociaux devait tourner autour de 10%. Ce surcoût nous paraissait raisonnable et, dans les faits, nous en sommes davantage à une révision à la baisse de ces surcoûts.

J'entends bien qu'il y a d'autres situations. Il conviendra d'examiner, dans chacune d'elles, la part que représente le choix du passif dans le surcoût par rapport à d'autres projets. Je n'ai pas en mains d'éléments ou de dossiers concrets pour pouvoir le dire.

Sachez toutefois qu'en France, où le concept est moins répandu, un surcoût de 10 à 15% est actuellement constaté par rapport à une construction moins performante de ce point de vue.

Par contre, en Flandre, les professionnels de la construction observent que l'importance des travaux de construction menés selon le standard passif a impliqué une décroissance très significative des surcoûts, allant parfois jusqu'à les réduire à zéro.

À Bruxelles, on constate la même tendance. Dans le cadre d'un concours récemment organisé par la commune de Bruxelles-Ville pour la construction d'un ensemble de 50 logements, une école et quelques bureaux, un coût de construction à 1.100 euros le m² a été proposé, soit 15% de moins que le coût moyen des autres projets non retenus.

L'hypothèse a été confirmée dans le cadre des marchés public lancés par la SLRB sur la base du nouveau cahier des charges "passif". Dans le cas du projet Les Huileries à Forest, sur les six offres reçues, trois présentaient des prix au m² très nettement inférieurs au prix de référence fixé. Le surcoût de construction d'un bâtiment passif semble ne pas dépasser les 10%. Il tend peut-être même vers des coûts comparables, voire, dans certains cas, inférieurs à celui d'immeubles standards. Je tire ces informations d'expériences récentes menées dans nos domaines.

ingeburgerd is, stelt men momenteel een meerkost van 10 tot 15% vast. In Vlaanderen daarentegen heeft de toename van het aantal passiefprojecten tot een aanzienlijke vermindering van de meerkost geleid. Soms is de meerkost zelfs nihil.

In Brussel stellen wij dezelfde tendens vast. In het kader van een wedstrijd die onlangs door Brussel-Stad werd uitgeschreven voor de bouw van 50 woningen, een school en enkele kantoren, ontving de gemeente een voorstel aan 1.100 euro per m², wat 15% lager is dan de gemiddelde kostprijs van de andere projecten.

Ook bij de aanbesteding die de BGHM uitschreef voor het project Les Huileries in Vorst werd in drie van de zes offertes een prijs per vierkante meter voorgesteld die beduidend lager ligt dan de referentieprijs.

De meerkost voor passiefbouw schommelt rond 10%, maar in sommige gevallen is de kostprijs vergelijkbaar of zelfs lager dan bij klassieke bouw. Dat komt voornamelijk door de bouwtechnieken. Bij passiefbouw wordt er meer met prefabelementen gewerkt, waardoor de werf minder lang duurt. De meerkost van het materiaal wordt dus gecompenseerd door een kortere werf.

In het kader van de beslissing om de passiefstandaard toe te passen voor alle nieuwbouw, heeft de raad van bestuur van de BGHM eerst een economische, ecologische en sociale evaluatie gemaakt. In dat kader heeft de BGHM ook de impact op de huurprijzen grondig bestudeerd.

De huurprijs die een openbare vastgoedmaatschappij aan een huurder kan vragen is aan een aantal voorwaarden onderworpen en begrensd tot 20, 22 of 24% van het inkomen van de huurder.

De passiefwoningen zullen bijgevolg geen invloed hebben op de huurprijs van de sociale woningen. Passiefwoningen zijn per definitie nieuwe woningen en zullen mits enkele uitzonderingen personen huisvesten die op een wachtlijst staan en die een lager inkomen hebben dan het toelatingsinkomen. Aangezien hun huur altijd geplafonneerd is, kan die niet hoger zijn dan de huur van een klassieke woning.

L'explication réside également dans la technique de construction qui fait appel à l'élaboration, plus sophistiquée que dans la construction classique, de pièces préfabriquées. Cette technique permet de réduire le temps de chantier et permet ainsi de compenser le surcoût des matériaux par une diminution des délais de construction.

Il est un élément que nous n'avons sans doute pas encore assez développé dans cette commission. Comme nous avons pu le voir dans le cadre de nos discussions précédentes, la question de l'impact sur les loyers a été étudiée en profondeur par l'administration de la SLRB. Le but était de permettre au conseil d'administration de la SLRB de prendre une décision en connaissance de cause. Dans un souci de bonne gouvernance, le conseil d'administration de la SLRB, lorsque celui-ci a décidé d'adopter le standard passif pour toutes les nouvelles constructions, a évalué la question au regard d'un triple spectre déterminé par le développement durable : une évaluation économique, environnementale et sociale.

Le loyer que la société immobilière de service public (SISP) est en droit de réclamer à un locataire est soumis à un certain nombre de conditions et plafonné à 20, 22 et 24% des revenus du locataire.

Le logement passif n'aura donc pas d'impact sur le loyer payé par les locataires des logements sociaux. Étant donné que les logements passifs seront des nouveaux logements, y rentreront, à quelques exceptions près liées à des mutations internes, principalement des personnes actuellement sur la liste d'attente, qui ont par définition un revenu inférieur au revenu d'admission. Leur loyer étant toujours plafonné, il ne sera jamais plus élevé que dans un logement classique.

Pour les locataires actuels qui ne rentrent plus dans les conditions du logement social et dont les revenus ont dépassé, avec le temps, le revenu d'admission du logement social, il y aurait effectivement une augmentation du loyer en cas de mutation d'un logement standard vers un logement passif. Cette augmentation sera fonction du loyer de base et du coefficient de revenu.
Actuellement, un peu plus de 10% des logements existants sont occupés par des personnes dont les revenus sont supérieurs au revenu de référence.

Voor de huurders die niet langer beantwoorden aan de voorwaarden van de sociale huisvesting omdat hun inkomen na verloop van tijd de inkomensgrens heeft overschreden, zal de huur stijgen wanneer ze verhuizen van een standaardwoning naar een passiefwoning. Aan de basishuur zal een inkomstencoëfficient worden toegevoegd.

Momenteel wordt 10% van de sociale woningen verhuurd aan personen die de inkomensgrens overschrijden. Bij verhuizing van een standaardwoning naar een passiefwoning kunnen ze door deze maatregel getroffen worden. Rekening houdend met de stijging van de energieprijzen tussen 2000 en 2010 en de voorspellingen voor de periode tussen 2010 en 2020, zal de impact op de globale woonprijs (huur en lasten) toch nog positief zijn. De huurprijs van de passiefwoning zal 15% goedkoper zijn in 2010 en 21% goedkoper in 2020.

Vorige vrijdag heeft de regering haar goedkeuring gehecht aan de invoering van het principe 'bezettingskost' in de sociale huisvesting. Daarover werd uitvoerig overlegd met de sector en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De energiebesparing zal gespreid worden over de huurders van de passiefwoningen, de (zeer)-lage-energiewoningen en de andere huurders, de OVM's en het gewest.

Het principe ziet er als volgt uit. De huurders van passiefwoningen genieten een energiebesparing van gemiddeld 90% in verhouding tot de huurders van traditionele woningen. Voor de lage-energiewoningen geldt 60% en voor de zeer-lage-energiewoningen 80% energiebesparing. Rekening houdend met een foutenmarge van 10% zal de winst in twee gedeeld worden: de helft gaat naar de huurders van de energiezuinige woningen en de andere helft naar de betrokken OVM's, die de andere huurders mee van de besparing laten profiteren.

De huurders van passiefwoningen, van zeer-lage-energiewoningen en van lage-energiewoningen zullen een forfaitair bedrag betalen van respectievelijk 40%, 35% en 25% van de lasten die men gemiddeld betaalt voor een traditionele

Elles seraient donc potentiellement concernées par cette mesure en cas de mutation d'un logement standard vers un logement passif.

Compte tenu de l'augmentation du prix de l'énergie entre 2000 et 2010 et des prévisions pour la période entre 2010 et 2020, l'impact sur le prix global du logement (loyer+charges) sera cependant encore positif pour les locataires dont les revenus dépassent les seuils du logement social et qui s'installeraient dans un logement passif neuf, dans le cadre d'une mutation, par exemple. Le prix sera de 15% moins cher en 2010 et de 21% moins cher en 2020.

Vendredi dernier, le gouvernement a marqué son accord en deuxième lecture pour l'introduction du concept de coût d'occupation dans le logement social. Ce projet, qui a fait l'objet d'une consultation assez large du secteur avec le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL), les SISP et la SLRB, permettra de mutualiser les gains en matière de charges énergétiques des logements passifs, basse énergie et très basse énergie. L'économie d'énergie sera partagée entre les locataires de logements passifs, très basse énergie et basse énergie et les autres locataires, les SISP et la Région.

Le principe est le suivant : les locataires de logements passifs bénéficient d'une économie d'énergie de 90% en moyenne par rapport aux logements traditionnels. Cette économie s'élève à 60% pour les logements basse énergie et à 80% pour les logements très basse énergie. En tenant compte d'une marge d'erreur de 10%, le gain a été partagé en deux : la moitié pour les locataires de logements passifs, basse énergie et très basse énergie et l'autre moitié pour les SISP concernées, qui feront ainsi bénéficier de cette mesure les locataires n'ayant pas la chance de vivre dans un logement passif.

Concrètement, les locataires de logements passifs, très basse énergie et basse énergie paieront un forfait de respectivement 40%, 35% et 25% des charges qu'ils paieraient en moyenne dans un logement traditionnel de la même superficie. Ces pourcentages correspondent à la moitié des économies d'énergie qu'ils pourraient réaliser en bénéficiant d'un logement passif, très basse énergie ou basse énergie. L'argent récolté par la SISP devra être consacré à hauteur de 95% au minimum

woning van dezelfde oppervlakte. Deze percentages stemmen overeen met de helft van de energiebesparing die gerealiseerd wordt in een passiefwoning, een zeer-lage-energiewoning of een lage-energiewoning. Het door de OVM's ingezamelde bedrag moet voor minstens 95% besteed worden aan energiebesparende investeringen die alle huurders ten goede komen.

Naar aanleiding van de inhuldiging van nieuwe woonblokken in Ukkel uitten de bewoners van oude gebouwen van de Foyer Ixellois hun onvrede. Daarom is beslist de bewoners van oudere woningen ook te laten meegenieten van de door de OVM's gerealiseerde energiebesparingen. Het gewest wint erbij. Wat in het solidariteitsfonds wordt gestort, wordt afgetrokken van de gewestelijke solidariteitsbijdrage. De OVM's zien hun inkomsten eveneens toenemen. Het systeem is niet alleen op financieel vlak maar ook op ecologisch en sociaal vlak interessant.

Wat de derde-investeerderregeling betreft, wil ik het Vamos-project in het kader van het investeringsprogramma Helena van de Europese Investeringsbank (EIB) vermelden. Europa investeert 2 miljoen euro in dat sociale huisvestingsproject voor passief wonen, intergenerationeel wonen en de productie van hernieuwbare energie. Het is het eerste project van een programma voor de hele sector, dat zoveel mogelijk mensen van energiebesparingen zal laten meegenieten.

à des investissements économiseurs d'énergie pour le reste des locataires.

Lors de la récente inauguration de nouveaux logements à Ixelles, les personnes qui manifestaient le plus leur mécontentement étaient les locataires du Foyer ixellois, qui occupent de vieux logements. C'est pourquoi nous avons décidé de mutualiser une partie du gain en énergie, afin que les locataires de logements dits traditionnels puissent également bénéficier, de manière indirecte, des investissements réalisés par les SISP.

La Région est également gagnante, car les montants versés aux fonds de solidarité seront déduits de l'allocation régionale de solidarité. Les SISP, quant à elles, verront leurs recettes augmenter. Il s'agit donc d'un système innovant de mutualisation entre les différents partenaires, notamment ceux qui assument l'investissement de départ d'une partie de l'économie réalisée sur les coûts d'occupation, c'est-à-dire la Région et les SISP.

Son effet est bénéfique au niveau financier, au niveau de la politique climatique de la Région et au niveau social, car il assure une meilleure équité entre locataires d'un logement passif, basse énergie ou très basse énergie et les locataires de logements à la conception moins efficace.

Sur le plan des tiers investisseurs, il convient de citer le projet VAMOS de la SLRB, qui a été déposé dans le cadre du programme d'investissement Helena de la Banque européenne d'investissement (BEI). Ce projet donnera potentiellement lieu à un apport européen de deux millions d'euros dans les investissements réalisés par le secteur du logement social dans les constructions passives, la cogénération et la production d'énergie renouvelable. Il permettra d'amorcer le programme d'investissement Cogénération et énergie renouvelable pour l'ensemble du secteur, pour que le plus grand nombre puisse bénéficier d'investissements qui permettront à tous les locataires de réaliser des économies d'énergie.

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

M. Mohamed Daïf.- Le groupe PS est très attaché à l'économie numérisée. Mais comme vous venez

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Vooral de mensen die verbouwen en zij die 24% meer*

de le souligner, sont touchés les gens qui opèrent une mutation et ceux qui sont soumis à une augmentation jusqu'au plafond de 24%.

moeten betalen, worden getroffen.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ceux-là sont les citoyens qui ont des revenus bien plus élevés que les revenus d'admission.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Hun inkomen ligt veel hoger dan het toelatingsinkomen.*

M. Mohamed Daïf.- Je suis tout à fait d'accord. Mais je parle également de personnes - et je n'en connais pas le pourcentage - qui ont des enfants et qui bénéficient de réductions. C'est cette frange de la population qui est la plus fragilisée dans le secteur du logement social et qui verra son loyer augmenter jusqu'à 24%.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Daar ben ik het mee eens. Ik heb het echter ook over mensen met kinderen, die recht hebben op vermindering. Dat is de meest kwetsbare groep. Zij zien hun huur met 24% naar omhoog gaan.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ceux qui vont faire des mutations passeront d'un logement qui n'était pas performant sur le plan énergétique, avec des charges plus élevées donc, à un logement dans lequel ils auront à payer moins de charges.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik weet niet over wie u het hebt. Zij die verbouwen, zullen een lagere energiefactuur betalen. Het totaalplaatje telt. Het is niet zeker dat ze meer zullen moeten betalen.*

C'est donc bel et bien le coût total d'occupation qu'il faut regarder et, d'après ce critère, il n'est absolument pas évident qu'ils payeront plus.

M. Mohamed Daïf.- Il convient en tout cas d'approfondir ce point. L'idée de la mutualisation est très bonne, selon moi. Vous avez soumis le texte au gouvernement. J'aimerais que nous puissions en disposer pour bien comprendre le dossier.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- U hebt de tekst aan de regering voorgelegd. Ik zou hem graag lezen.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous ferai parvenir la copie de la réponse. Ces dossiers finiront de toute façon par être rendus publics.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal u een kopie van het antwoord bezorgen.*

M. Mohamed Daïf.- La copie que vous avez transmise au gouvernement nous permettrait de comprendre tous les aspects de la question.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Het is de tekst die u aan de regering hebt voorgelegd, die voldoende opheldering zou brengen.*

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.