



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 18 FEBRUARI 2014**

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

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

**Commission du Logement
et de la Rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 18 FÉVRIER 2014**

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
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

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

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

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

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

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIE 4

INTERPELLATION 4

- van de heer Olivier de Clippele 4

- de M. Olivier de Clippele 4

tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

betreffende "de uitsluiting van de mede-eigenaars van de renovatiepremie".

concernant "l'exclusion des copropriétés de la prime de rénovation".

Bespreking – Sprekers: mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister, de heer Olivier de Clippele. 6

Discussion – Orateurs: Mme Evelyne Huytebroeck, ministre, M. Olivier de Clippele. 6

*Voorzitterschap: mevrouw Carla Dejonghe, oudste lid in jaren.
Présidence : Mme Carla Dejonghe, doyenne d'âge.*

INTERPELLATIE

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer de Clippele.

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

betreffende "de uitsluiting van de mede-eigenaars van de renovatiepremie".

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).*- *Naar verhouding zijn er in het Brussels Gewest meer appartementsgebouwen dan in Vlaanderen en Wallonië. We moeten bijgevolg meer aandacht besteden aan mede-eigendommen.*

Deze materie valt onder de bevoegdheid van de federale overheid, maar ook het Brussels Gewest heeft een aantal bevoegdheden die er verband mee houden.

Ik maak me zorgen omdat meer en meer woongebouwen verloederen. De federale overheid heeft bepaald dat tijdens algemene vergaderingen van mede-eigenaren er een drievierdemeerderheid moet zijn om renovatiewerken goed te keuren. Vaak is het niet mogelijk om die meerderheid te vinden.

Veel eigenaars van appartementen zien de betaling

INTERPELLATION

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. de Clippele.

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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

concernant "l'exclusion des copropriétés de la prime de rénovation".

Mme la présidente.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- J'ai déjà eu l'occasion de m'inquiéter à de multiples reprises du sort réservé aux copropriétés mais je l'ai fait dans le cadre d'interpellations et de questions adressées à votre collègue, M. Christos Doulkeridis.

Il s'agit en effet d'une problématique importante pour Bruxelles puisque nous savons qu'il y a dans les dix-neuf communes plus d'appartements que dans la Région wallonne et proportionnellement nettement plus d'appartements qu'en Région flamande (deux fois plus à population égale). C'est dire que la question de la copropriété ne doit pas être négligée.

Je n'ignore pas que la copropriété demeure une matière fédérale mais, étant donné que Bruxelles est particulièrement concernée, il me semble que la question doit être prise en compte pour ce qui touche les domaines pour lesquels la Région est

van bijdragen voor de mede-eigendom als een soort van belasting, terwijl het geld dient voor het onderhoud van hun eigen gebouw.

Waarom zijn er geen premies voor de renovatie van mede-eigendommen? In theorie kan daarvoor een premie worden toegekend als elke mede-eigenaar individueel een aanvraag indient. In de praktijk wordt er echter zelden van die mogelijkheid gebruikgemaakt.

Als het eenvoudiger wordt om renovatiepremie voor mede-eigendommen aan te vragen, stimuleren we de renovatie van veel gebouwen. Als we dat niet doen, krijgen we gegarandeerd problemen, zeker in kansarme buurten. In Molenbeek worden veel mooie appartementen met een prachtig uitzicht voor weinig geld te koop aangeboden, omdat een heleboel mede-eigenaars de bijdragen voor de mede-eigendom niet betalen. Het gevolg is dat zulke gebouwen verloederen. In rijke buurten stelt dat probleem zich niet.

Klopt het dat er nog geen enkele renovatiepremie voor de mede-eigendom van een appartementsgebouw is toegekend?

Bent u op de hoogte van het probleem? Vooral eigenaars met een bescheiden vermogen hebben het moeilijk.

Waarom hebt u dit belangrijke dossier verwaarloosd?

compétente afin de répondre aux besoins de plus en plus pressants.

Mon inquiétude est due au fait que je constate la dégradation d'un nombre croissant d'immeubles. Nous savons que la loi fédérale a imposé lors des assemblées générales de copropriétaires un vote à la majorité des trois quarts - soit une majorité supérieure à celle des deux tiers requise pour changer la Constitution ! - lorsqu'il s'agit de faire procéder à des travaux de rénovation. C'est donc une procédure particulièrement paralysante.

Par ailleurs, le fait de devoir contribuer est ressenti par bon nombre de copropriétaires comme un impôt alors qu'ils payent pour entretenir leur propre bâtiment. Le fait qu'il s'agisse de travaux non réalisés dans leur propre appartement mais bien pour la copropriété est ressenti psychologiquement comme le fait de devoir payer à la collectivité alors que le bâtiment leur appartient en partie.

Pourquoi n'avez-vous pas mené une politique des primes à la rénovation en faveur des copropriétés ? Je sais que c'est théoriquement possible si chaque copropriétaire, individuellement, introduit une demande. Je suppose, mais sans doute me le confirmerez-vous, qu'il y a très peu de dossiers qui ont été introduits pour obtenir des primes pour des travaux liés à des copropriétés.

Or, changer cette politique est susceptible de favoriser le vote sur de gros travaux dans les immeubles. Dans le cas contraire, cela constituera un problème. Nous le voyons en France où le législateur est intervenu pour favoriser les copropriétés de personnes peu aisées. Je ne songe pas ici aux copropriétés de l'avenue du Gui à Uccle, mais plutôt à celles situées par exemple à Molenbeek, où le prix de vente de certains appartements magnifiques, avec des vues splendides, situés dans de grands immeubles, est très peu élevé parce que les propriétaires savent bien qu'ils doivent non seulement payer leurs charges mais aussi celles des copropriétaires défaillants. Il s'agit d'un réel problème pour de tels gros immeubles situés un peu partout à Bruxelles mais davantage dans des quartiers où les revenus moyens par habitant sont plus faibles que dans le sud d'Uccle habité, on le sait, par de nombreux Parisiens qui n'ont pas trop de problèmes à acquitter le montant des charges.

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (*in het Frans*).- *De renovatiepremies zijn zowel bestemd voor eigenaars als voor mede-eigenaars.*

Voor werken in gemeenschappelijke ruimten van een gebouw kan elke mede-eigenaar die aan de toekenningsvoorwaarden voldoet de premie aanvragen.

In tegenstelling tot wat u beweert, doen heel wat mede-eigenaars een beroep op de renovatiepremies, bijvoorbeeld voor de vervanging van de verwarmingsketel, de renovatie van het dak of de gevel. In 2012 werden 471 van de 1.775 premieaanvragen ingediend door mede-eigenaars, of 26,5%. In 2013 ging het om 648 van de 1.739 aanvragen, of 37,2%.

Bovendien hebben wij de administratieve procedure vereenvoudigd. Voor meerdere aanvragen die tegelijk worden ingediend, hoeft voortaan maar één technisch dossier meer te worden ingediend.

In een gebouwencomplex aan de Frans Halssquare in Anderlecht, dat 140 woningen omvat, worden momenteel de gevels gerenoveerd. Voor die werken werden zeventig premieaanvragen ingediend. Op verzoek van de gebouwenbeheerder bracht een medewerker van de administratie een bezoek ter plaatse om de aanvragen voor te bereiden. Het technisch dossier

Je me permets donc de vous interpellier pour savoir s'il est exact qu'aucune copropriété d'immeuble à appartement n'a obtenu de prime à la rénovation jusqu'à présent.

Êtes-vous informé de cette situation dont les effets sont les plus dommageables sur les propriétaires ayant des ressources modestes ?

Pourquoi avez-vous négligé cet aspect essentiel de politique d'aide aux logements en copropriété à Bruxelles ?

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à Mme Huytebroeck.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Nous sommes bien conscients de l'importance de la rénovation des logements repris au sein de copropriétés. La prime à la rénovation est accessible aux propriétaires tout comme aux copropriétaires.

Pour des travaux dans les parties communes d'un immeuble, chaque propriétaire répondant aux conditions d'octroi de la prime peut introduire une demande de prime à la rénovation. Contrairement à ce que vous affirmez, de nombreux copropriétaires font appel aux primes à la rénovation, que ce soit pour la rénovation de chaudières, de toitures ou de façades. Je ne sais pas d'où viennent vos informations.

Pour 2012, nous avons eu 471 demandes de primes à la rénovation introduites par des copropriétaires, sur un total de 1.775 demandes, soit 26,5% du total. Pour 2013, nous avons eu 648 demandes de primes à la rénovation introduites par des copropriétaires, sur un total de 1.739 demandes, soit 37,2% du total, ce qui est tout à fait honorable. Le nombre de demandes de primes à la rénovation introduites par des copropriétaires est donc en augmentation d'une année à l'autre.

De plus, nous avons allégé certaines formalités administratives lorsque des demandes coordonnées sont introduites en même temps. Aujourd'hui, un seul dossier technique suffit et les devis, plans et

werd bij de eerste aanvraag gevoegd. De premiebedragen werden berekend op basis van de grootte van de woningen en het inkomen van de aanvragers.

De premie wordt dus toegekend per woning en niet per gebouw. Elke mede-eigenaar kan een renovatiepremie aanvragen, voor zover hij individueel aan de toekenningsvoorwaarden voldoet. Dit systeem waarborgt een gelijke behandeling van alle eigenaars en mede-eigenaars.

Wij hebben de procedure vereenvoudigd. Bovendien is een percentage van 37,2% helemaal niet slecht.

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

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Dat zijn inderdaad bemoedigende cijfers. De wet sluit mede-eigenaars niet uit, maar in de praktijk is de regeling bijzonder ingewikkeld voor grote appartementsgebouwen, aangezien alle mede-eigenaars aan de criteria moeten beantwoorden.*

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- *In mijn voorbeeld ging het om een gebouw met 140 woningen.*

description des travaux ne doivent être visés qu'une seule fois par la commune.

Voici un exemple : il y a une série d'immeubles sis au square Frans Hals à Anderlecht, qui comportent 140 logements et dont les façades sont actuellement en cours de rénovation. À la demande du syndic, un délégué de l'administration a effectué une visite sur place pour préparer l'introduction des demandes de primes. Un dossier technique a été constitué et joint à la première demande de prime.

Pour ces travaux, 70 demandes de primes ont été introduites et traitées. Les montants de la prime diffèrent pour chacune des demandes en fonction des quotités du logement et des revenus du ménage du demandeur de prime. Mais, globalement, cela n'a pas posé de problème.

Enfin, je vous rappelle que la prime à la rénovation est délivrée par logement et non par immeuble. Les critères d'octroi portent sur le logement ainsi que sur le profil économique du demandeur. Ce système donne effectivement accès à la prime à tout copropriétaire d'un immeuble en copropriété, pour autant qu'il réponde individuellement aux conditions d'octroi. Il s'agit d'un système très efficace pour traiter les propriétaires et les copropriétaires sur un pied d'égalité.

Nous avons donc simplifié les choses. De plus, le pourcentage de 37,2% de copropriétés est tout à fait honorable.

Mme la présidente.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Ces chiffres sont encourageants. Certes, comme je l'ai dit en début d'interpellation, la loi n'exclut pas les copropriétés. Cependant, elles le sont dans les faits. Comme votre réponse semble l'indiquer, il faut que tous les copropriétaires répondent aux critères. Les copropriétés que vous visez comportent probablement peu de lots privés. Je vise ici les grands ensembles.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- L'exemple que j'ai cité concerne 140 logements.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Ging het om een gebouw dat onder contract valt van citydev.brussels? Hebben alle mede-eigenaars een dossier ingediend?*

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- *Het ging niet om een contract met citydev.brussels. Er werd slechts één dossier ingediend voor 70 premieaanvragen. De premies werden berekend op basis van het inkomen van de mede-eigenaars.*

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *De toekenning van de premie hangt af van het inkomen van de aanvragers. Sommige eigenaars zullen dus een premie ontvangen, maar andere niet. Dat element moet opnieuw worden bestudeerd om te voorkomen dat renovatieprojecten in mede-eigendommen worden uitgesteld door gebrek aan middelen. Zelfs als de gebouwenbeheerder een technisch dossier voor alle mede-eigenaars opstelt, moet nog steeds elke mede-eigenaar een premieaanvraag indienen.*

Een derde van de premies wordt toegekend aan mede-eigenaars. In Brussel maken 80% van de woningen deel uit van een mede-eigendom. De renovatiepremie wordt dus minder vaak aangevraagd voor appartementen dan voor eengezinswoningen. Wij moeten daar dringend verandering in brengen.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- *Heel wat premieaanvragen hebben betrekking op mede-eigendommen.*

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Brussel telt 20% eengezinswoningen en 80% appartementen. De premieaanvragen hebben vooral betrekking op eengezinswoningen. Als wij daarbij nog rekening houden met de inkomens-*

M. Olivier de Clippele.- *Était-ce dans le cadre d'un contrat avec la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ? Tous les copropriétaires ont-ils dû rentrer un dossier ?*

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- *Ce n'était pas dans le cadre d'un contrat avec la SDRB. Un seul dossier a été introduit, mais on a enregistré 70 demandes de prime, sur la base des revenus des copropriétaires.*

M. Olivier de Clippele.- *Il faut donc que chaque copropriétaire réponde aux critères de revenus. Certains recevront la prime, d'autres pas. Cet élément doit être réexaminé, précisément parce que nous allons être confrontés dans les années à venir à des problèmes d'insolvabilité des copropriétés. Tant que la loi est de compétence fédérale, il faut imaginer un système qui favorise globalement les copropriétés. Dans l'exemple que vous citez, un syndic a eu le courage de constituer le dossier pour tous, ce qui est une tâche très fastidieuse, mais malgré tout chaque copropriétaire doit introduire sa demande de prime.*

Vous dites qu'environ un tiers des primes sont octroyées à des copropriétés. Or, la réalité bruxelloise, c'est pratiquement 80% d'appartements. Il y a beaucoup plus d'appartements que de maisons unifamiliales habitées par une seule famille. Cela démontre bien que la prime de rénovation fonctionne nettement mieux pour les maisons unifamiliales, qui ne nécessitent qu'un seul dossier, que pour les appartements. On peut en outre supposer que les maisons unifamiliales sont habitées par des familles à haut revenu. Ce facteur exponentiel prouve bien qu'il existe tout de même un problème en matière de copropriété. Je suis heureux que vous en soyez consciente, mais il reste du travail à faire.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- *Un pourcentage important de demandes de primes à la rénovation concerne les copropriétés.*

M. Olivier de Clippele.- *Il y a 20% de maisons unifamiliales dans le bâti bruxellois pour 80% de copropriétés. Les demandes de primes concernent essentiellement la catégorie des maisons unifamiliales et si on ajoute les conditions de*

voorwaarden, dan stellen we vast dat de premies maar een klein deel van de bevolking ten goede komen. Wij moeten dus een eenvoudiger systeem voor de mede-eigendommen uitwerken.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).*- De overige 73% heeft niet noodzakelijk betrekking op eengezinswoningen. Het kan ook gaan om appartementen in mede-eigendom. Het is dus niet juist om te beweren dat 30% van de premies betrekking heeft op mede-eigendommen en 70% op eengezinswoningen.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).*- Ik zal u een schriftelijke vraag stellen om meer details te ontvangen.

- *Het incident is gesloten.*

revenus, on s'aperçoit que les primes ne concernent qu'une petite partie de la population. Les demandes émanant de copropriétés sont fastidieuses puisqu'il faut réunir parfois plusieurs dizaines de dossiers. Il faudrait être inventif pour mettre au point un système qui concerne davantage les copropriétés.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Votre déduction n'est pas exacte. Les 73% qui restent ne sont pas obligatoirement des maisons unifamiliales puisqu'il peut s'agir de propriétaires d'appartements faisant partie d'une copropriété qui rentrent une demande de prime. Il est donc inexact de déduire qu'il y a 30% de copropriétés et 70% de maisons unifamiliales.

M. Olivier de Clippele.- Je poserai une question écrite pour obtenir la ventilation précise.

- *L'incident est clos.*