



GEWONE ZITTING 2016-2017

22 NOVEMBER 2016

---

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

**ter ondersteuning van de huisvesting in de  
mede-eigendommen in moeilijkheden**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F),  
Vincent DE WOLF (F) en  
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F))

---

**Toelichting**

België telt zo'n 182.759 gebouwen in mede-eigendom, waarvan meer dan 33.600 in Brussel. Bovendien is bekend dat in de hoofdstad 74,7 % van de bevolking in appartementen woont<sup>1</sup>. Rekening houdend met de demografische boom waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het hoofd moet bieden, lijkt het geen twijfel dat dat cijfer de komende jaren snel zal blijven stijgen.

Die gebouwen, waarvan een groot deel dateert van vóór 1970, moeten nu en in de toekomst grondig worden gerenoveerd als men de rampzalige situatie van enkele jaren geleden in Frankrijk wil vermijden, waar een aanzienlijke verarming in een aantal mede-eigendommen ertoe heeft geleid dat de autoriteiten de situatie met spoed in handen hebben genomen, door van mede-eigendom een prioriteit van het Franse huisvestingsbeleid te maken.

Net als in Frankrijk, zijn sommige mede-eigenaars in België niet in staat de uitgaven te dragen voor renovatie, isolatie, vernieuwing van de lift, vervanging van de verwarmingsketel ... die vaak aanzienlijke bedragen

<sup>1</sup> SNPC-NEMS, Copropriété – Cahier du SNPC-NEMS. Brussel, 2016, p. 3.

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

22 NOVEMBRE 2016

---

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

---

**PROPOSITION DE RÉSOLUTION**

**visant à soutenir le logement dans les  
copropriétés en difficulté**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),  
Vincent DE WOLF (F) et  
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F))

---

**Développements**

La copropriété en Belgique représente quelque 182.759 immeubles dont plus de 33.600 à Bruxelles. En outre, nous savons que, dans la capitale, 74,7 % de la population vit en appartement<sup>1</sup>. Compte tenu de l'évolution démographique à laquelle la Région de Bruxelles-Capitale fait face, il ne fait aucun doute que ce chiffre continuera d'augmenter rapidement dans les années à venir.

Ces immeubles, dont une majorité date d'avant les années 1970, ont – et auront à l'avenir – besoin de rénovations importantes, si l'on veut éviter la situation catastrophique que l'on a connue en France il y a quelques années, où un important phénomène de paupérisation dans un certain nombre de copropriétés a mené les autorités à reprendre d'urgence la situation en main, en faisant de la copropriété une priorité de la politique française du logement.

En Belgique comme en France, certains copropriétaires ne savent plus faire face aux dépenses de rénovation, d'isolation, de modernisation d'ascenseur, de remplacement de chaudière... qui représentent souvent un

<sup>1</sup> SNPC-NEMS, Copropriété – Cahier du SNPC-NEMS. Bruxelles, 2016, p. 3.

vereisen. Bepaalde, of soms zelfs alle werken worden dan op de achtergrond geschoven, waardoor de situatie in die zogeheten « mede-eigendommen in moeilijkheden » nog verergert.

Omdat de indieners van dit voorstel van resolutie liever anticiperen dan een mislukking te moeten vaststellen, willen ze dat er op gewestelijk niveau wordt nagedacht over oplossingen (renteloze leningen, subsidies, premies) om de mede-eigendommen in moeilijkheden te hulp te schieten. Die denkoefening op gewestelijke schaal zal moeten leiden tot een gelijkaardige denkoefening op federale schaal, om de problematiek van de mede-eigendommen in moeilijkheden in haar totaliteit aan te pakken.

### **Het overheidsbeleid inzake verloederde mede-eigendommen in Frankrijk<sup>2</sup>**

In Frankrijk is de situatie van de mede-eigendommen voortdurend verslechterd, zodanig dat het Anah (Agence nationale de l'habitat) in zijn verslag 2012 concludeerde dat het hoogstnoodzakelijk was om van mede-eigendom een prioriteit van het huisvestingsbeleid te maken. En met reden : het verslag beschrijft bepaalde mede-eigendommen als « hersendood », wat de ernst van de situatie duidelijk maakt.

Frankrijk telt 565.000 mede-eigendommen, wat overeenkomt met 6,2 miljoen woningen, hetzij een kwart van alle Franse hoofdverblijven.

Sommige Franse gemeenten hebben sinds 1980 de verloederding van de mede-eigendommen onder de loep genomen. Vijftien jaar later, anno 1994, zijn de « verloederde mede-eigendommen » een nationaal overheidsbeleid geworden. Om de steeds onrustwekkendere situatie te verhelpen, hebben de Franse autoriteiten twee verschillende instrumenten ingezet.

Het eerste is van juridische aard en laat rechters toe een syndicus of curator te benoemen om de rekeningen van de mede-eigendom in handen te nemen, of om het einde van de mede-eigendom te verklaren ingeval die niet meer in een financieel gezonde situatie verkeert.

Het tweede instrument is van stedelijke aard en draagt de namen « OPAH-CD » (opération programmée d'amélioration de l'habitat – copropriétés dégradées) of « plan de sauvegarde ». Met die ingrepen, kunnen de Franse autoriteiten een diagnose stellen, de mede-eigendom in moeilijkheden begeleiden en de werken subsidiëren. Het « plan de sauvegarde » gaat zelfs verder door complexere ingrepen te financieren zoals juridische wijzigingen van de mede-eigendom.

<sup>2</sup> Simon E. (11 maart 2016). L'action publique sur les copropriétés dégradées en France. Colloque du SNPC-NEMS sur la copropriété.

budget considérable. Certains travaux, ou parfois même la totalité de ceux-ci, passent alors au second plan, ce qui a pour effet d'empirer davantage la situation de ces copropriétés dites « en difficulté ».

Préférant l'anticipation au constat d'échec, les auteurs de la présente proposition de résolution souhaitent mettre en place une réflexion au niveau régional en vue d'adopter des solutions (prêts à taux zéro, subsides, primes) pour venir en aide aux copropriétés en difficulté. Cette réflexion à l'échelle régionale devra mener à une réflexion similaire à l'échelle fédérale, pour aborder la problématique des copropriétés en difficulté dans sa globalité.

### **L'action publique sur les copropriétés dégradées en France<sup>2</sup>**

En France, la situation des copropriétés n'a cessé d'empirer, tant et si bien qu'en 2012, l'Anah (Agence nationale de l'habitat), conclut dans son rapport qu'il est indispensable de faire de la copropriété une priorité de la politique du logement. Et pour cause : le rapport décrit certaines copropriétés comme étant « en coma dépassé », prouvant par là la gravité de la situation.

En France, on dénombre 565.000 copropriétés, représentant 6,2 millions de logements, soit un quart de l'ensemble des résidences principales françaises.

Certaines communes françaises se sont intéressées au phénomène de dégradation des copropriétés dès 1980. Quinze ans plus tard, en 1994, les « copropriétés dégradées » sont devenues une politique publique nationale. Pour remédier à une situation devenue de plus en plus inquiétante, les autorités françaises ont mis sur pied deux dispositifs différents.

Le premier est juridique et permet à un juge de nommer un syndic ou un administrateur judiciaire pour reprendre en main les comptes de la copropriété ou pour déclarer la fin de la copropriété, au cas où celle-ci n'est plus financièrement saine.

Le deuxième dispositif est de type urbain et porte le nom de « OPAH-CD » (opération programmée d'amélioration de l'habitat – copropriétés dégradées) ou de « plan de sauvegarde ». Ces manœuvres permettent aux autorités françaises de poser un diagnostic, d'accompagner la copropriété en difficulté et de subventionner les travaux. Le « plan de sauvegarde » va même plus loin en permettant de financer des opérations plus complexes telles que des modifications juridiques de la copropriété.

<sup>2</sup> Simon E. (11 mars 2016). L'action publique sur les copropriétés dégradées en France. Colloque du SNPC-NEMS sur la copropriété.

Die instrumenten hebben een echt succes gekend in sommige agglomeraties, bijvoorbeeld in Lyon en Grenoble. In die twee gevallen, worden de gemeenten financieel gesteund in hun steun aan de mede-eigendommen door de zogenaamde intercommunalité (een soort van samenwerking tussen de gemeenten in Frankrijk). Dat stelt de gemeenten met meer bescheiden financiële middelen in staat om ook hun mede-eigendommen in moeilijkheden te ondersteunen. Vanaf begin jaren 1990, zijn Lyon en Grenoble overgegaan tot een eerste oplijsting van de mede-eigendommen in moeilijkheden. Elke mede-eigendom in kritieke toestand is opgenomen in een register met gedetailleerde gegevens die om de tien jaar worden herzien.

Zowel in Grenoble als in Lyon zijn de overheidsactoren al jaren gespecialiseerd om de problemen van de verloederde mede-eigendommen aan te pakken en kunnen ze de uitdagingen ervan zeker het hoofd bieden. De teams zijn samengesteld uit een groot aantal operatoren en de meeste gemeenten hebben een specifieke dienst voor mede-eigendommen.

De renovatieprogramma's worden goed gesubsidieerd. Het Anah financiert 30 tot 35 % van de kosten voor de werken, en de gemeenten en de intercommunalité voegen daar nog 20 tot 30 % extra subsidies aan toe. De steun, leningen en andere giften zijn soms goed voor 95 % van het bedrag voor de werken. Zo verzekeren de operatoren zich ervan dat de renovaties de middelen van de huishoudens niet uit evenwicht brengen.

In andere Franse steden zoals Marseille, staan de besturen er alleen voor en kunnen ze niet rekenen op een stevige en doeltreffende intercommunalité. Die (arme) gemeenten hebben dus een gebrek aan middelen om de mede-eigendommen een tegemoetkoming te bieden.

Het Franse voorbeeld zou België en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen aanzetten om van nu af aan gelijkaardige instrumenten te ontwikkelen. Het Gewest zou de rol van intercommunalité op zich kunnen nemen, door een solidariteit tussen de meer bescheiden en meer welgestelde gemeenten te bevorderen.

Ces dispositifs ont connu un réel succès dans certaines agglomérations, comme à Lyon et à Grenoble. Dans ces deux cas, l'intercommunalité (sorte de coopération mise en place entre les communes en France) appuie financièrement les communes dans leurs démarches de soutien aux copropriétés, ce qui permet aux communes aux finances plus modestes de soutenir également leurs copropriétés en difficulté. Dès le début des années 1990, Lyon et Grenoble ont procédé à un premier repérage des copropriétés en difficulté. Chaque copropriété en situation critique s'est vue répertoriée dans un listing comprenant des fiches détaillées revues tous les dix ans.

À Grenoble comme à Lyon, les acteurs publics sont spécialisés pour aborder les difficultés des copropriétés dégradées depuis des années et en maîtrisent parfaitement les enjeux. Les équipes sont composées d'un grand nombre d'opérateurs et la plupart des communes ont un service dédié aux copropriétés.

Les programmes de rénovation sont bien subventionnés. L'Anah finance de 30 à 35 % du coût des travaux, tandis que les communes et l'intercommunalité ajoutent 20 à 30 % de subventions supplémentaires. Avec les aides, prêts et autres dons, il arrive que 95 % du montant des travaux soient pris en charge. Les opérateurs s'assurent ainsi que les rénovations ne déséquilibrent pas le budget des ménages.

Dans d'autres villes françaises, comme Marseille, les communes sont esseulées et ne peuvent pas compter sur une intercommunalité solide et efficace. Ces communes, pauvres, manquent alors de moyens pour intervenir sur leurs copropriétés.

L'exemple français pourrait inciter la Belgique et la Région de Bruxelles-Capitale à développer dès maintenant des outils similaires. La Région endosserait le rôle de l'intercommunalité, en favorisant une solidarité entre les communes plus modestes et les communes plus aisées.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Vincent DE WOLF (F)  
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE****ter ondersteuning van de huisvesting in de mede-eigendommen in moeilijkheden**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gezien het belang van de mede-eigendom in België en de omvang ervan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar 75 % van de bevolking in appartementen woont ;

Gezien de relatieve ouderdom van een groot aantal gebouwen dat het Brusselse woningbestand vormt ;

Gezien de kosten en de omvang van de uit te voeren werken in sommige Brusselse mede-eigendommen ;

Overwegende dat voorkomen beter is dan genezen en dat het noodzakelijk is om in de nabije toekomst actie te ondernemen ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- een systeem van renteloze leningen in te voeren dat het mogelijk maakt voor de woongebouwen die onder de regeling van de gedwongen mede-eigendom vallen, de werken te bekostigen die noodzakelijk zijn voor het behoud ervan ;
- de invoering van een voorrecht in de federale wet, waardoor de mede-eigendom beter de onbetaalde gemeenschappelijke lasten kan terugwinnen bij de overdracht van een goed dat tot die mede-eigendom behoort, op de agenda van de volgende overlegvergadering met de federale regering te plaatsen.

**PROPOSITION DE RÉSOLUTION****visant à soutenir le logement dans les copropriétés en difficulté**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'importance de la copropriété en Belgique et son ampleur dans la Région de Bruxelles-Capitale, où 75 % de la population vit dans des appartements ;

Vu la relative ancienneté de bon nombre d'immeubles qui composent le parc immobilier bruxellois ;

Vu le coût et l'ampleur des travaux à accomplir dans certaines copropriétés bruxelloises ;

Considérant qu'il vaut mieux prévenir que guérir et qu'il est nécessaire de prendre action dans un futur proche ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de mettre en place un système de prêt sans intérêt permettant aux immeubles de logements placés sous le régime de la copropriété forcée d'assumer les travaux indispensables à leur maintien ;
- de mettre à l'ordre du jour de la prochaine réunion de concertation avec le gouvernement fédéral, la mise en place d'un dispositif de privilège dans la loi fédérale permettant à la copropriété de mieux récupérer les charges de copropriété impayées, lors de la transmission d'un bien dépendant de cette copropriété.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Vincent DE WOLF (F)  
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)