Question n° 52 de Mme Fatiha Saïda du 21 mars 2001 (Fr.) :

Coopératives de propriétaires.

Le gouvernement bruxellois a approuvé le 8 juin 2000 une proposition concernant un projet de coopératives de copropriétaires. Ce projet devait permettre à des personnes intéressées de se constituer en coopérative de propriétaires.

Pouvez-vous, Monsieur le Secrétaire d'Etat, m'informer :

– Du suivi concret qui a été donné à ce projet ?

– Des propriétaires qui y ont été associés ?

– Des autres acteurs qui y ont été associés ?

– Des communes qui y ont été associées ?

– Des partenaires qui coordonnent le projet ?

– De l'état d'avancement des projets ?

– De l'évaluation éventuelle qui en a été faite ?

Du budget octroyé par la Région pour la réalisation de ce projet ?

Réponse: En réponse aux questions reprises sous rubrique, je pris l'honorable membre de trouver ci-dessous les éléments de réponses suivants :

Dans le cadre des projets de nouvelles coopératives de propriétaires, Madame la Députée fait référence dans sa question à une décision du 8 juin 2000 du Gouvernement bruxellois.

A cette date, le Gouvernement a approuvé un arrêté que je lui ai soumis concernant l'octroi d'une subvention à la FESOCOLAB – Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles, initiatrice des projets " Nouvelles coopératives " à titre de frais de fonctionnement.

Plus largement, j'informerai Madame la Députée des éléments qu'elle voudra bien trouver ci-après.

Les projets des coopératives de propriétaires remonte à 1996.

Le 8 octobre 1996, la Région a conclu une convention avec la FESOCOLAB visant à déterminer les modalités de fonctionnement des projets de nouvelles coopératives de propriétaires. Ces projets sont également appelés " associations de copropriétaires d'habitat moyen dites d'emphytéose partagée ".

Ces associations constituées en société civile à forme de société coopérative et qualifiées de coopératives de copropriétaires peuvent se voir accorder un droit d'emphytéose par une Société Immobilière de Service Public sur des terrains lui appartenant.

C'est la FESOCOLAB qui assure la création de ces coopératives de copropriétaires.

Vraag nr. 52 van mevr. Fatiha Saïda d.d. 21 maart 2001 (Fr.):

Eigenaarscoöperatieven.

Op 8 juni 2000 heeft de Brusselse Regering een voorstel goedgekeurd betreffende een project tot oprichting van eigenaarscoöperatieven. Dit project moest de geïnteresseerden de mogelijkheid bieden om zich te verenigen in een eigenaarscoöperatieve.

Kan de staatssecretaris me meedelen :

– Welk gevolg er concreet aan dit project gegeven is?

– Hoeveel eigenaars zich hebben aangesloten?

– Wie zich nog heeft aangesloten?

– Welke gemeenten zich hebben aangesloten?

– Welke partners het project coördineren?

– Hoever de projecten staan?

– Welke mogelijke evaluatie er gemaakt is?

– Hoeveel geld het Gewest voor dit project heeft uitgetrokken?

Antwoord: In antwoord op de door het achtbaar raadslid gestelde vragen, kan ik de volgende nadere gegevens verschaffen :

Met betrekking tot de projecten voor nieuwe coöperatieven van mede-eigenaars verwijst mevrouw de volksvertegenwoordiger in haar vraag naar een beslissing van de Brusselse Regering van 8 juni 2000.

Op die datum hechtte de Regering haar goedkeuring aan een besluit dat ik haar had voorgelegd inzake een subsidie voor werkingskosten aan FESOCOLAB – de federatie van huisvestingscoöperatieven in Brussel – als initiatiefneemster van projecten voor " Nieuwe coöperatieven ".

In een bredere context kan ik Mevrouw de volksvertegenwoordiger het onderstaande meedelen.

De projecten voor eigenaarscoöperatieven gaan terug tot 1996.

Op 8 oktober 1996 sloot het Gewest een overeenkomst met FESOCOLAB met betrekking tot de vastlegging van de werkwijze bij de oprichting van nieuwe eigenaarscoöperatieven. Naar deze projecten wordt ook verwezen als verenigingen van mede-eigenaars van middelgrote woningen, zogenaamd in gedeelde erfpacht.

Deze verenigingen, die zijn opgericht als burgerlijke maatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap, coöperatieve van mede-eigenaars genoemd, kunnen zich een erpachtrecht laten toekennen door een Openbare Vastgoedmaatschappij op de gronden die haar toebehoren.

FESOCOLAB staat daarbij in voor de oprichting van deze coöperatieven van mede-eigenaars.

Les statuts, actes de base et règlements de copropriétés-types des coopératives doivent être approuvés par le Gouvernement et l'ont été en date du 10 juillet 1997.

Quant au budget octroyé par la Région à ce type de projet, il est d'un montant annuel maximal de 30 millions indexés et prévu à l'allocation de base 15.41.24.81.11 du budget régional. Cette subvention doit exclusivement être affectée à la constitution, au fonctionnement et à la réalisation de l'objet social des coopératives de copropriétaires.

Dans le financement des constructions, la Région avance 10 % des coûts (avance remboursable dans un délai de 20 ans maximum). Les 90 % restants sont apportés par les coopérateurs (épargne personnelle et emprunt).

J'informerai Madame la Députée que trois coopératives ont été créées :

– Cobralom I pour 23 maisons;

– Ensor pour 14 maisons;

– Kap 2000 pour 18 maisons.

Au 31 décembre 1999, il restait 4 maisons à vendre à Cobralom, 7 maisons à Ensor et 8 à Kap 2000.

La FESOCOLAB a mis en évidence des difficultés de recrutement de candidats. Les facteurs suivants ont été présentés :

– réticences à l'égard du concept d'emphytéose;

– manque d'assurance à l'égard des questions liées aux mutations du bien (donation, vente);

– public potentiel trop restreint (locataires du secteur du logement social) …

Compte tenu de ces éléments, le Gouvernement a décidé de passer par une phase transitoire dite de relance des projets pour une période d'observation de 1 an c'est à dire jusqu'au 31 décembre 2000.

Au même moment, le Gouvernement a également décidé d'élargir les conditions d'accès (ouverture à des publics non-locataires du logement social, assouplissement des conditions de transmission du bien …) et de limiter la relance aux trois projets susmentionnés.

Cet élargissement constitue le 3ème amendement à la convention de 1996.

Pour rappel, les deux premiers amendements portaient sur :

– l'élargissement de la condition d'accès liée au revenu cadastral: de 10.000 à 30.000 francs;

– les frais de fonctionnement de la FESOCOLAB pouvant faire l'objet d'une subvention de la région.

De statuten, de basisakten en de type-reglementen voor het mede-eigenaarschap moeten door de Regering goedgekeurd worden; dit gebeurde op 10 juli 1997.

Als begroting voor dit type project werd door het Gewest een maximaal geïndexeerd jaarbedrag van 30 miljoen BEF toegekend, ingeschreven op basisallocatie 15.41.24.81.11 van de Gewestbegroting. Deze subsidie mag uitsluitend bestemd worden voor de oprichting, de werking en de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de coöperatieven van mede-eigenaars.

Bij de financiering van de bouwwerven verstrekt het Gewest een voorschot van 10 % van de kosten (voorschot terugbetaalbaar binnen maximaal 20 jaar). De overige 90 % worden aangebracht door de coöperatoren (eigen spaargeld en lening).

Ik stel mevrouw de Volksvertegenwoordiger ervan op de hoogte dat er drie coöperatieven werden opgericht :

– Cobralom I voor 23 huizen;

– Ensor voor 14 huizen;

– Kap 2000 voor 18 huizen.

Op 31 december 1999 stonden er bij Cobralom nog 4 huizen te koop, 7 huizen bij Ensor en 8 bij Kap 2000.

FESOCOLAB heeft gewezen op moeilijkheden bij het aanwerven van kandidaten. Hieraan werden de volgende factoren verbonden :

– terughoudendheid ten opzichte van het erfpachtbegrip;

– onzekerheid over de overdracht van het goed (gift, verkoop);

– een te beperkte mogelijke doelgroep (huurders uit de sociale huisvesting) …

Rekening houdend met deze elementen heeft de Regering beslist een overgangsfase in te lassen om deze projecten te heractiveren voor een proefperiode van één jaar, hetzij tot 31 december 2000.

Tegelijk heeft de Regering ook beslist de toegangsvoorwaarden te verbreden (ook voor doelgroepen die geen huurder zijn in de sociale huisvesting, versoepeling van de voorwaarden voor de overdracht van het goed…) en deze heractivering te beperken tot de drie vermelde projecten.

Deze verbreding is de derde amendering aan de overeenkomst van 1996.

Ter herinnering, de eerste twee amendementen hadden betrekking op :

– de verbreding van de toegangsvoorwaarde verbonden aan het kadastraal inkomen : van 10.000 naar 30.000 frank;

– de werkingskosten van FESOCOLAB kunnen door het Gewest gesubsidieerd worden.

Au terme de la période dite de relance (31.12.2000), j'ai présenté au Gouvernement une évaluation des nouvelles coopératives de propriétaires.

Vous trouverez ci-dessous, les principaux résultats statistiques:

Cobralom I affichait un résultat totalement positif. Toutes ses maisons (23) étaient vendues.

Ni Ensor ni Kap 2000 n'ont vu d'évolution dans leur chantier respectif. Il reste toujours 7 maisons qui n'ont pas trouvé d'acquéreur chez Ensor et 8 chez Kap 2000. J'insiste pour dire qu'il s'agit ici de maisons sur plans. Faute d'acquéreurs, elles n'ont pas été construites.

Les difficultés avancées par la FESOCOLAB pour les deux derniers chantiers sont entre autres :

– des entrepreneurs annonçant des actualisations de prix s'élevant jusqu'à 22 %;

– un désintérêt des candidats potentiels lié au déséquilibre entre avantages et inconvénients de la formule et aux prix trop élevés des maisons Kap 2000 (liés à des critères objectifs tels que nature du terrain, inclusion de frais de voiries …).

Le succès de Cobralom I peut s'expliquer par :

– la présence d'un Product Manager;

– l'encadrement interne du projet de suivi des candidats;

– un travail important de promotion;

– la construction de gros-œuvre ayant un impact psychologique non négligeable sur les candidats potentiels.

L'expérience du programme de relance m'indique qu'il est préférable de lancer un voire deux projets afin d'y concentrer un maximum de moyens.

J'ai ainsi proposé au Gouvernement en sa séance du 22 mars 2001 que soit lancé le projet Cobralom II pour lequel plus de 100 candidats ont marqué leur intérêt. Il s'agit d'un projet de 23 appartements sur le même site que Cobralom I à Uccle.

Le Gouvernement a approuvé ma proposition et a ainsi décidé que seul Cobralom II pouvait faire l'objet d'un subventionnement tel que prévu dans la convention d'octobre 1996 amendée. Les projets dit d'achèvement de Kap 2000 et Ensor sont donc gelés faute de candidats.

Na afloop van de heractiveringsperiode (31.12.2000) heb ik aan de Regering voorgesteld de nieuwe eigenaars-coöperatieven te evalueren.

Hieronder vindt u de belangrijkste statistieken die daaruit voortvloeien :

Cobralom I vertoont een volstrekt positief resultaat. Alle huizen (23) werden verkocht.

Noch bij Ensor, noch bij Kap 2000 kwam er verandering op de werf. Bij Ensor zijn er nog steeds 7 huizen waarvoor geen koper gevonden werd. Bij Kap 2000 zijn er dat 8. Ik wens hierbij te preciseren dat het hier huizen op plan betreft. Zijn er geen kopers, dan worden ze niet gebouwd.

Door FESOCOLAB werden voor de twee laatste werven onder meer de volgende moeilijkheden vermeld :

– De aannemers kondigden voor Ensor I prijsaanpassingen aan tot 22 %;

– Gebrek aan interesse bij potentiële kandidaten als gevolg van een onevenwichtige verhouding tussen voordelen en nadelen van de formule en door de te hoge prijzen voor Kap 2000 (op grond van objectieve criteria zoals de aard van het terrein, kosten voor de wegenis …).

Het succes van Cobralom I kan worden toegeschreven aan :

– de aanwezigheid van een Product Manager;

– interne begeleiding van het project, intensieve opvolging van de kandidaten;

– aanzienlijk promotiewerk

– een ruwbouwconstructie met een niet te verwaarlozen psychologische impact op potentiële kandidaten.

De ervaring van het heractiveringsprogramma leert mij dat het beter is één of twee projcten op te starten, zodat daar een maximum aan middelen geconcentreerd kan worden.

Daarom heb ik op 22 maart 2001 aan de Regering voorgesteld het project Cobralom II op te starten, waarvoor reeds 100 kandidaten hun belangstelling hebben laten blijken. Het is een project met 23 appartementen op dezelfde site als Cobralom I in Ukkel.

De Regering heeft mijn voorstel goedgekeurd en besliste daarmee dat enkel Cobralom II in aanmerking mocht komen voor subsidiëring zoals bepaald in de geamendeerde overeenkomst van oktober 1996. De te voltooien projecten Kap 2000 en Ensor worden bevroren bij gebrek aan kandidaten.