



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Verenigde commissies voor de ruimtelijke
ordening, de stedenbouw en
het grondbeleid en voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 8 MAART 2007**

—

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

—

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

—

**Commissions réunies de l'aménagement
du territoire, de l'urbanisme et de la
politique foncière et du logement et de la
rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU
JEUDI 8 MARS 2007**

—

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.

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.

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	4	INTERPELLATIONS	4
- van de heer Didier Gosuin	4	- de M. Didier Gosuin	4
tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,		à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,	
en tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,		et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de bouw van woontorens in Brussel en de grotere bevolkingsdichtheid".		concernant "la réalisation de tours de logements à Bruxelles et la densification de l'habitat".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Viviane Teitelbaum,	4	Interpellation jointe de Mme Viviane Teitelbaum,	4
betreffende "de woontorens in Brussel".		concernant "les tours pour se loger à Bruxelles".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Marie-Paule Quix, de heer Yaron Pesztat, mevrouw Els Ampe, de heer Denis Grimberghs, de heer Charles Picqué, minister-president, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Didier Gosuin, mevrouw Viviane Teitelbaum.</i>	12	<i>Discussion – Orateurs : Mme Marie-Paule Quix, M. Yaron Pesztat, Mme Els Ampe, M. Denis Grimberghs, M. Charles Picqué, ministre-président, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Didier Gosuin, Mme Viviane Teitelbaum.</i>	12

*Voorzitterschap: de heer Jan Béghin, voorzitter, en de heer Michel Colson, voorzitter.
Présidence : MM. Jan Béghin, président, et Michel Colson, président.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER DIDIER GOSUIN

TOT DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

EN TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "de bouw van woontorens in Brussel en de grotere bevolkingsdichtheid".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW VIVIANE TEITELBAUM,

betreffende "de woontorens in Brussel".

De voorzitter.- De heer Gosuin heeft het woord.

De heer Didier Gosuin (*in het Frans*).- *Een colloquium van Urban Forum gaf de aanzet tot*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. DIDIER GOSUIN

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRESIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

ET À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "la réalisation de tours de logements à Bruxelles et la densification de l'habitat".

INTERPELLATION JOINTE DE MME VIVIANE TEITELBAUM,

concernant "les tours pour se loger à Bruxelles".

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

M. Didier Gosuin.- A l'initiative d'un colloque organisé par Urban Forum, un débat est né sur la

een nieuw debat over de bouw van woontorens in Brussel. Uw kabinetschef voerde hiervoor argumenten aan die veel weerklank kregen in de pers.

Dit is een belangrijk debat, zeker in vergelijking met bepaalde andere onderwerpen die wel een plaats krijgen in onze plenaire vergadering. Dat is nu eenmaal de dwaze "Realpolitik" van deze meerderheid.

Ik wil dit debat voeren wars van polemieken en zonder onwrikbare standpunten.

Het idee is om inwoners aan te trekken door de bouw van woontorens waarin ook een aantal diensten worden ondergebracht. Het is dan zaak om lering te trekken uit het verleden.

Op stedenbouwkundig vlak wordt sinds de goedkeuring van het gemeentelijk ontwikkelingsplan van de stad Brussel de hoogte van flatgebouwen in het stadscentrum beperkt. De torens worden afgetopt en uitgebreid op grondniveau.

Heel wat torenflats werden gebouwd in het kader van sociale huisvesting. Het is bekend dat de levenskwaliteit in die flatgebouwen heel wat lager ligt dan in andere soorten sociale woningen. De ervaring van onze Franse bureaus is in dat verband bijzonder leerrijk. Zelfs de gebouwen van gerenommeerde architecten, zoals de Cité radieuse van Le Corbusier, hebben de tand des tijds niet doorstaan.

Uit de geschiedenis van de Etrimo-, Amelinckx- en andere flatgebouwen blijkt voorts dat mensen met een laag of gemiddeld inkomen niet in staat zijn om de onderhouds- en moderniseringskosten op te brengen. De kosten voor de liften, de brandbeveiliging en de energieprestaties vormen in veel gevallen bijna een tweede huurprijs. Voor kwaliteitsvolle woontorens moet men dus huurders met een zeer hoog inkomen vinden. Ik ben er evenwel niet zeker van dat die doelgroep interesse heeft voor dit soort van woning.

Dat iemand in Shanghai in zo'n ultramodern flatgebouw wil wonen, begrijp ik, maar toch niet in Brussel. De bevolkingsdichtheid bedraagt in

pertinence de relancer la construction de tours de logements à Bruxelles. S'exprimant en votre nom, votre directeur de cabinet a développé de nombreux arguments en faveur de l'augmentation de la densification du bâti par la création de tours de logements. La presse a fait largement écho au débat.

Ayant humblement participé avec vous et quelques autres à la réflexion urbanistique mise en œuvre depuis la création de la Région, je trouvais nécessaire de vous interpeller, M. le ministre-président, à propos de cette problématique qui me semble bien plus importante pour l'avenir de notre ville que le débat, pour ne citer qu'un exemple, sur la piscine de Pascal dans le port de Brigitte, qui aura pourtant les honneurs de la séance plénière.

Je suis sans doute une nouvelle fois victime de ma naïveté parlementaire et de mon enthousiasme de jeune député - je ne fais ce métier que depuis trois ans -, me laissant ainsi déborder par la Realpolitik du Bureau élargi de ce parlement. Je ne suis pas obligé d'assumer toutes les bêtises faites au nom de la majorité.

M. le ministre-président, j'espère que nous pourrions mener cet intéressant débat sans polémique. Pour ma part, si j'avoue l'aborder avec quelques a priori négatifs, je ne souhaite pas, à ce stade, m'enfermer dans une position tranchée.

Si j'entends bien votre propos, M. le ministre-président, vous souhaitez, pour faire revenir des habitants à Bruxelles, relancer la construction de tours de logements, implantées dans un environnement mixte, rassemblant une série de services (gestion de fonctions publiques). Ce débat doit impérativement s'articuler autour des dimensions urbanistiques, économiques, sociales et esthétiques des tours, sans oublier de tenir compte des expériences passées. Quelques éléments de réflexion pour amorcer le débat :

Sur le plan de l'urbanisme :

Depuis 1999 et l'adoption du Plan communal de développement de la Ville de Bruxelles - porté par le trio de Donnea-Simons-Thielemans - la tendance est à la réduction de la taille des tours au cœur de la ville. Cette réduction est compensée par

Brussel slechts 6.238 inwoners/km² tegen 20.137 inwoners/km² in Parijs. Dat is een grote troef.

Desondanks zet de stadsvlucht zich voort. De middenklasse investeert liever in een huis met een tuin in Waals- of Vlaams-Brabant.

Het centrum van Parijs is 105 km² groot, tegen 161 km² voor Brussel. In Parijs is hoogbouw dus verantwoord, terwijl er in Brussel nog een aanzienlijke grondreserve is.

De Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV) heeft onlangs zo'n 37 ha verworven, terwijl de torens in 2001 ongeveer 6% van het Brusselse grondgebied besloegen.

Bovendien wordt Brussel, in tegenstelling tot andere steden, omringd door een nabijgelegen en toegankelijke "blauwe gordel" (residentiële wijken), omdat onze "rode gordel" (volkswijken) in het stadscentrum ligt. Daarom denk ik dat de verdichting van de stad mogelijk is zonder nieuwe torenflats en met het behoud van een relatief lage bevolkingsdichtheid.

De constructie van hoogbouw is immers zeer duur. Woningen in dergelijke gebouwen moeten dus duur worden verkocht of verhuurd om rendabel te zijn. Ik betwijfel of torenflats mensen met een hoog inkomen weer naar Brussel zullen lokken.

Volgens talrijke stedenbouwkundigen en architecten is een toren een interessant merkteken in een stad. Architect Maurizio Cohen heeft in dit verband destijds zelfs gepleit voor een verhoging van de Rogiertoren.

Anderen stellen de dorpsmentaliteit van de hoofdstad van Europa aan de kaak. Volgens mij is er niets mis met een dorp, ook al ligt architectuur me na aan het hart.

Ook de verenigingen nemen deel aan het debat. De vereniging Disturb is voorstander van gebouwen die een merkteken vormen in de stad. Volgens Inter-Environnement betekent geïsoleerde hoogbouw een breuk met de schaal en het erfgoed van de wijken. ARAU is dan weer gekant tegen hoogbouw die geen rekening houdt met de

l'augmentation de l'emprise au sol. Depuis ce "syndrome du balcon", plusieurs rénovations ont eu lieu selon ce principe, critiqué par Inter-Environnement, qui dénonce l'augmentation de l'emprise au sol des tours étêtées.

Sur le plan social :

Beaucoup de tours ont été construites pour accueillir, notamment, du logement social. Il n'est pas nécessaire d'argumenter pour démontrer que la qualité de vie dans ces logements est infiniment inférieure à celle des logements sociaux construits dans des immeubles qui ne relèvent absolument pas de l'habitat vertical à tout prix.

Par ailleurs, les expériences chez nos voisins français sont riches d'enseignement. Même les tours construites par les plus grands architectes - comme la Cité radieuse de Le Corbusier à Marseille - n'ont pas remporté l'épreuve du temps.

L'expérience des tours Etrimo, Amelinckx et autres immeubles L'écluse révèle la grande difficulté pour les personnes à revenus moyens et moyens faibles qui y vivent de supporter les charges financières et immobilières afférentes à la nécessaire modernisation de ce genre d'édifice.

Le tollé né de l'obligation de rénover les ascenseurs, mais aussi l'application des normes de protection en matière d'incendie, et demain les exigences de performance énergétique, sont autant de causes d'accroissement de charges à un point tel que celles-ci représentent un deuxième loyer, voire l'excédent. En clair, des tours de logement de qualité impliquent des locataires à revenus supérieurs très élevés. Cette constatation éveille mon scepticisme.

Je conçois aisément que l'on puisse aspirer à vivre dans le confort d'une tour ultramoderne à Shanghai, mais pas à Bruxelles. Tout est une question de densité. Bruxelles a la chance d'être une capitale peu densifiée. Elle compte 6.238 habitants au km² contre 20.137 habitants au km² pour Paris. Cette faible densité en fait son atout principal.

Malgré cela, l'exode urbain vers les espaces des deux Brabant se poursuit. Si les gens quittent Bruxelles, malgré une qualité de logement en terme

stedelijke vormen in het historisch centrum van de Vijfhoek.

De Martinitoren was het eerste voorbeeld in België van een woontoren met verschillende functies. Hij werd gebouwd in het zog van Expo '58 en was een toonbeeld van modernisme in België. Hij was opgevat als een echte stad in de stad, 109 meter hoog met een oppervlakte van 56.000 m². Er waren woningen, handelszaken, kantoren en een theater in ondergebracht.

Er woonden en werkten 5.000 mensen, vooral uit de begoede middenklasse, en notabelen zoals baron Lippens die er zijn pied-à-terre in Brussel had gevestigd.

Ook de Liberale Partij had er kantoren in de jaren '70. Door speculatie op het einde van de jaren '90 verlieten de bewoners geleidelijk aan het gebouw. De laatste vertrok in 1994.

Het gebouw werd gesloopt en herbouwd. Het is nu uitsluitend bestemd voor kantoren. Ondanks de goede ligging is de woonfunctie een totale mislukking gebleken.

Ik wou enkele opmerkingen formuleren om het debat over stedenbouw op gang te brengen.

Kunt u meer zeggen over de evolutie van de kosten die gepaard gaan met woontorens? Ik denk met name aan de kosten voor brandveiligheid, de vernieuwing van liften en energieprestaties. Wat dat laatste aspect betreft, denk ik dat torengebouwen automatisch aan de normen van uw ontwerp van ordonnantie zullen voldoen als ze worden gerenoveerd.

Op dit ogenblik verspillen de gebouwen veel energie. Er zal rekening mee worden gehouden in uw ontwerp van ordonnantie. Wat zullen de gevolgen zijn? Ik veronderstel dat uw beslissingen gebaseerd zijn op studies.

Ik denk niet dat uw kabinetschef het debat over de woontorens heeft opgerakeld zonder dat hij een bepaald profiel van de bewoners in het achterhoofd heeft. Ik denk dat er vooral op hogere inkomens wordt gedoeld. Kunt u dat bevestigen? Of zullen woningen in nieuwe torengebouwen ook

de superficie qui ferait rêver n'importe quel Parisien ou Londonien, c'est parce que la classe moyenne préfère investir dans la maison-garage-jardin du Brabant wallon ou flamand.

Deux éléments importants pour éviter de comparer des villes comme Bruxelles et Paris, par exemple. Paris intra-muros (soit les 20 arrondissements, le bois de Boulogne et de Vincennes), c'est 105 km²... pour 161 km² à Bruxelles. La densification du cœur de Paris trouve donc une justification qui n'existe pas à Bruxelles, où d'importantes réserves foncières sont encore disponibles.

La Société d'acquisition foncière (SAF) vient d'acquérir pas moins de 37 hectares et, à titre d'exemple, les tours couvraient, en 2001, environ 6% de la superficie à Bruxelles (cf. : "Bruxelles en mouvement", n°49 du 12 mars 2001).

De plus, contrairement à beaucoup d'autres villes, Bruxelles est entourée d'une banlieue "bleue" (proche et facilement accessible), nos "banlieues rouges" étant situées au cœur de la ville. Ces deux caractéristiques me font penser qu'on peut poursuivre la densification de la ville sans entrer dans une logique de tours, et tout en maintenant une faible densité de population au km².

Sur le plan économique, tous les promoteurs le savent, construire de manière verticale entraîne un coût très important. La rentabilité de ces immeubles, lorsqu'il ne s'agit pas de bureaux, implique donc des prix de vente ou de location très élevés.

Cette clientèle à revenus très élevés va-t-elle revenir à Bruxelles parce qu'on va y construire des tours ? J'en doute.

Sur le plan esthétique, beaucoup d'urbanistes et d'architectes de renom considèrent qu'une tour peut jouer un rôle de repère urbain intéressant dans une ville. L'architecte Maurizio Cohen a même plaidé en son temps "pour qu'on rehausse la tour Rogier pour rétablir les proportions avec le Sheraton, de manière à marquer un point de perspective pour la rue Neuve et le boulevard Anspach".

D'autres font chorus pour dénoncer cette "capitale de l'Europe où l'on continue à penser comme dans

beschikbaar zijn voor lage inkomens?

Welke terreinen in het bezit van de MVV of de overheid kunnen worden gebruikt voor de constructie van appartementsgebouwen? Denkt u dat er andere terreinen beschikbaar zijn?

un village". Personnellement, l'image du village ne me semble en rien insultante, même si je suis sensible aux gestes architecturaux.

Le monde associatif participe naturellement au débat. Ainsi, le collectif Disturb défend le principe de bâtiments pouvant marquer la ville comme repère urbain, et Inter-Environnement de constater en 2001 que "l'implantation de tours isolées casse l'échelle et le patrimoine des quartiers, raison pour laquelle de nombreux comités de quartier s'y opposent", alors que l'ARAU se dit "contre les tours qui ne respectent pas les formes urbaines d'un centre historique comme le Pentagone".

Un peu d'histoire : la tour Martini fut en Belgique le premier exemple de tour de logements conçu sur le principe de la mixité des fonctions. En effet, avant d'être victime de la spéculation immobilière, la tour Martini, née dans la foulée de l'Expo 58, marqua l'entrée du modernisme en Belgique. Conçue comme une véritable cité dans la ville, la tour Martini, 109 mètres de haut pour 56.000 m² de superficie, conjugait pour la première fois dans un même espace, logements, commerces, bureaux et lieu culturel (le Théâtre National en l'occurrence).

Quelque cinq mille personnes y travaillaient et/ou y résidaient, essentiellement une classe moyenne supérieure, dont certains notables comme le Baron Lippens, qui y installa son pied-à-terre bruxellois.

Pour l'anecdote, je rappellerai que le Parti libéral y installa ses bureaux à la fin des années 70. C'est dire si l'endroit était couru. Fin des années 90, la spéculation immobilière vida progressivement la tour de ses habitants, Roger Faniel étant le dernier des Mohicans de la place Rogier, qu'il quitta finalement, contraint et forcé, à la fin des années 90.

Aujourd'hui, après avoir été un chancre durant des années, la tour a été démolie et reconstruite pour une occupation exclusivement réservée aux bureaux. Votre chef de cabinet a insisté en expliquant que le "nid où la tour est placée est aussi important que la tour elle-même". Le nid de la tour Martini était ce qu'on pouvait rêver de mieux. L'échec de cette conception de logements n'en est que plus significatif.

Voilà, M. le ministre-président, les quelques réflexions que je souhaitais poser pour lancer un débat qui, je l'ai dit avec beaucoup de naïveté, me semble être intéressant. Il pourrait susciter l'agitation des méninges de la majorité des parlementaires, car il concerne la ville qu'on veut et la manière dont on veut faire évoluer nos choix urbanistiques. Nous nous retrouvons aujourd'hui plus modestement en commission. J'espère que vous pourrez faire progresser ce débat en argumentant votre point de vue et répondant à ces questions essentielles :

Qu'en est-il de votre connaissance de l'évolution des coûts de l'habitat dans les tours existant à Bruxelles ? Je me souviens avoir posé une série de questions concernant les charges liées aux protections incendie, au renouvellement des ascenseurs, et demain à la performance énergétique. Lorsqu'on rénovera ces bâtiments, ils dépasseront automatiquement le seuil que vous avez prévu dans votre projet d'ordonnance.

Ces immeubles, qui sont des passoires énergétiques, vont entrer en ligne de compte dans votre projet d'ordonnance. Ce seront probablement les premiers visés sur le plan environnemental. Quelles seront les conséquences ? Je présume que toutes les décisions que vous avez prises ont été pesées et que vous disposez d'études qui nous rassureront ou nous permettront de mieux évaluer les coûts - actuels et futurs - pour les tours actuellement habitées.

Je pense que votre directeur de cabinet n'a pas lancé le débat sans avoir défini le profil économique des Bruxellois candidats que vous souhaitez attirer dans ces tours. Je situe ce profil économique dans la tranche des revenus les plus élevés. Si je me trompe, pouvez-vous me contredire et me dire sur quels éléments vous vous basez pour prétendre que ces tours seront à un prix accessible et seront, par exemple, cessibles aux personnes disposant de revenus moyens à faibles ?

Pouvez-vous déjà nous dire quelles seraient, selon vous, les réserves foncières qui pourraient être mobilisées pour la réalisation de telles tours de logements ? Ou pensez-vous qu'il ne convient pas nécessairement de les implanter dans les réserves foncières, mais qu'on pourrait recréer des tours de

De voorzitter.- Mevrouw Teitelbaum heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Viviane Teitelbaum (*in het Frans*).- *Tijdens een forum van de vastgoedsector op 23 januari 2007 loofde uw kabinetschef de woontorens als oplossing voor het Brusselse huisvestingsprobleem. Daarvoor bracht hij verschillende argumenten aan. De Brusselse bevolkingsdichtheid is eerder laag (6.238 inwoners/km²) in verhouding tot die van andere grootsteden. Doordat de middeninkomens de stad ontvluchten, daalt het gemiddelde inkomen van de Brusselaars en dus ook de gewestelijke en gemeentelijke inkomsten uit de personenbelasting. Er zijn te weinig grondreserves voorhanden. Het openbaar vervoer dient te worden verbeterd en de energieverspilling beperkt.*

De pers heeft het voorstel van uw kabinet uitvoerig becommentarieerd. Een aantal specialisten uit de vastgoedsector staan echter weigerachtig tegenover dergelijke projecten. Volgens hen creëren ze een negatief stadsbeeld en rijzen er vele problemen, omdat het beheer verdeeld is over een groot aantal mede-eigenaars. Die moeten bijvoorbeeld allemaal hun toestemming geven voor de uitvoering van renovatiewerken.

Bent u een voorstander van woontorens? Heeft het gewest al studies uitgevoerd om de gevolgen in te schatten van dergelijke projecten op het stadsweefsel, de huisvesting en de sociaal-economische activiteiten?

De woontorens zouden onder meer tot doel hebben middeninkomens aan te trekken en in Brussel te houden. Het lijkt mij nuttig de slaagkansen van een dergelijk project en de gevolgen voor de gewestelijke ontvangsten in te schatten.

Is er contact opgenomen met andere grootsteden, in Europa of de rest van de wereld, die ervaring hebben met dergelijke gebouwen, teneinde een vergelijkende analyse te kunnen maken?

Nog niet zo lang geleden werden in Brussel hele

logements là où il y a encore de l'espace disponible, çà et là dans la ville ?

M. le président.- La parole est à Mme Teitelbaum pour son interpellation jointe.

Mme Viviane Teitelbaum.- Lors d'un forum du secteur immobilier organisé dans la tour Ellipse le mardi 23 janvier dernier, vous avez, par la voix de votre chef de cabinet, vanté les mérites des tours comme solution au problème du logement à Bruxelles. A l'appui de ce credo, un certain nombre d'arguments ont été avancés. Vous avez ainsi évoqué la densité de population en Région bruxelloise, la qualifiant de très moyenne - avec ses 6.238 habitants au km² - en regard d'autres grandes villes internationales.

Vous avez, par ailleurs, mis en exergue l'exode des Bruxellois et en particulier des classes moyennes, qui provoque une chute du revenu moyen dans la Région. Cette situation se traduit par une baisse des revenus de l'impôt des personnes physiques et par conséquent des finances régionales et locales.

D'autres arguments, tels que la raréfaction des réserves foncières, l'amélioration de la viabilité du réseau de transports publics ou encore la limitation des pertes énergétiques, ont également été mis en avant.

La presse s'est largement fait l'écho de cette proposition, qui ne semble pas recueillir de satisfaction unanime dans divers secteurs, dont le secteur immobilier. En effet, un certain nombre de spécialistes du domaine semblent sceptiques face à une telle initiative. Ils évoquent notamment l'image négative des grands ensembles, ainsi que les problèmes liés à la copropriété de tours de logement.

Selon eux, l'accroissement du nombre de copropriétaires est synonyme d'absence de décision de rénovation, faute d'accord entre ceux-ci, et de citer l'exemple de la tour Martini où le dernier occupant se refusa jusqu'au dernier instant à quitter son appartement.

Solutionner le problème du logement par la multiplication de grandes tours n'est pas resté sans

wijken platgegooid om er nieuwe gebouwen neer te poten die niet altijd een mooi architecturaal geheel vormden. Die "brusseliasatie" heeft voor ernstige littekens gezorgd die wij nog altijd trachten weg te werken.

Hebt u de esthetische impact van dit project onderzocht? Zijn dergelijke constructies verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening?

réaction. C'est la raison pour laquelle je souhaiterais vous entendre à ce sujet.

Pouvez-vous nous confirmer votre intérêt pour une telle formule et votre volonté d'avancer dans ce sens ?

Des études ont-elles déjà été commandées ou effectuées par la Région pour mesurer les conséquences d'une telle initiative en termes d'impact spatial sur le tissu urbain, de densification, de logement, mais aussi de retombées économiques et sociales ?

Un des arguments avancés en faveur d'un tel projet étant le maintien et l'attrait de la classe moyenne à Bruxelles, il nous semble cohérent d'évaluer les chances de succès d'une telle opération et, par voie de conséquence, les répercussions sur les recettes régionales.

Par ailleurs, d'autres grandes villes en Europe et dans le monde ont déjà fait l'expérience de telles constructions. Des contacts, fussent-ils informels, ont-ils été entrepris afin de pouvoir disposer d'outils comparatifs ?

Bruxelles a connu, il y a quelques années, des mutations urbanistiques importantes avec, dans certains quartiers, la démolition de pans entiers de notre patrimoine, concomitante à la construction d'ensembles architecturaux peu harmonieux.

Ce phénomène, reconnu dans le monde entier comme le modèle à ne pas suivre et qualifié vulgairement de « Bruxellisation », a causé de sérieux traumatismes que nous essayons encore de corriger aujourd'hui.

Dès lors, M. le ministre-président, avez-vous envisagé les impacts esthétiques de votre proposition ? Ne craignez-vous pas une défiguration de notre Région-Capitale, avec de nombreuses tours qui pousseraient comme des champignons ?

Avez-vous, d'autre part, examiné la concordance de telles constructions avec le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Quix heeft het woord.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Ik heb met belangstelling naar de vorige sprekers geluisterd. Mijnheer de minister-president, ik geloof dat het debat op gang werd gebracht door uw kabinetschef, de heer Dineur. Hij zei een groot voorstander te zijn van woontorens. Zijn argumenten pro zijn dat het een ecologisch verantwoorde woonvorm is die het mogelijk maakt om voldoende open ruimte in de stad te behouden en tevens de energiefactuur beperkt. Als er voor woontorens wordt gekozen, moet uiteraard ook het openbaar vervoer worden verbeterd.

Ik denk dat het altijd gevaarlijk is om zomaar ondoordacht argumenten te formuleren. De heer Gosuin haalde een aantal voorbeelden aan van slechte hoogbouw.

In Vlaanderen is men ook bezig met het thema hoogbouw. In november vond er een studiedag plaats over deze woonvorm, die vaak wordt geassocieerd met slechte voorbeelden uit het verleden, speculatie, verarming van stadsbuurten en zelfs sociale onlusten.

In Nederland, dat altijd een voorloper is op gebied van architectuur, heeft de regering een hoogbouwnota opgesteld. Het is een beleidsnota waarin staat hoe de stedelijke overheden tijdens de komende decennia met hoogbouw dienen om te gaan en waar hoogbouw kan en mag. Ter uitbreiding van het vergunningsbeleid is er een zogenaamde hoogbouweffectrapportage (HER) ontwikkeld. Het is de bedoeling om elk hoogbouwproject afzonderlijk te evalueren, vooral wat de gevolgen voor de omgeving betreft.

In Antwerpen wordt er dit jaar aan een hoogbouwnota gewerkt. Het Antwerpse stadsbestuur plant namelijk hoogbouw op het Eilandje, een deel van de stad dat helemaal opnieuw wordt ontwikkeld. In Antwerpen heeft men dan ook heel wat expertise opgebouwd. Ik denk dat het nuttig zou zijn om daar gebruik van te maken. Nu heb ik namelijk het gevoel dat er enkel naar de voordelen wordt gekeken en dat men vooral hoogbouw voor

Discussion

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

Mme Marie-Paule Quix (en néerlandais).- *Le débat a été lancé par votre chef de cabinet, M. Dineur, qui s'est dit est un ardent défenseur des tours de logements. Les arguments qu'il avance sont écologiques. Les tours permettent le maintien d'un espace ouvert suffisant au coeur de la ville et limitent la facture énergétique. Cette option doit bien entendu aller de pair avec une amélioration de l'offre en transports en commun.*

M. Gosuin a, pour sa part, avancé des exemples négatifs de bâtiments construits en hauteur. Cette forme de logements fait également l'objet de débats en Flandre. Une journée d'étude y a été consacrée en novembre. Elle est souvent associée à des expériences négatives du passé liées à la spéculation, à l'appauvrissement des quartiers, voire à des troubles sociaux.

Aux Pays-Bas, précurseurs dans le domaine architectural, le gouvernement a rédigé une note politique décrivant comment appréhender cette forme d'habitat à l'avenir. Dorénavant, chaque projet de construction de ce type sera évalué, essentiellement au regard de ses conséquences sur le voisinage.

A Anvers, une note sur les tours de logement est en cours d'élaboration. La ville a l'intention d'édifier un projet de logements semblables dans un quartier appelé Eilandje. Nous pourrions profiter de l'expertise acquise à Anvers. En effet, j'ai le sentiment que nous ne prenons actuellement en considération que les avantages de ces constructions. Les projets récents étaient notamment destinés à des personnes ayant des revenus moyens ou élevés.

J'ai toutefois le sentiment que des tours sont envisagées également pour le logement social. Et sur ce point, les expériences ne sont pas vraiment les meilleures.

Le groupe sp.a-spirit n'est guère favorable à la construction de tours de logements. Elles sont souvent très chères. De tels ouvrages

middeninkomens overweegt. In Nederland heeft men hetzelfde gedaan. Daar waren de meest recente hoogbouwprojecten allemaal voor hogere inkomens bedoeld. Zulke hoogbouw laat immers bijvoorbeeld toe om de bewoners een mooi uitzicht te bieden.

Ik heb echter het gevoel dat er ook hoogbouw voor sociale huisvesting wordt overwogen, en daar hebben we toch geen al te beste ervaringen mee.

Vooraf omdat men destijds heel wat minderwaardige materialen heeft gebruikt. Het voordeel is wel dat men de ruimte optimaal gaat benutten.

De sp.a-spiritfractie is niet echt een voorstander van hoogbouw omdat er toch een aantal nadelen aan verbonden zijn. Ten eerste is hoogbouw vaak erg duur. Hoogbouw begint vanaf 150 meter. Alle materiaal moet naar boven en alle afval naar beneden. Dergelijke bouwwerken gaan ook vaak gepaard met verkeerscongestie en met parkeerproblemen. Men moet dus ernstig nadenken of men hoogbouw wil en, zo ja, waar men die gaat inplanten.

Als je hoogbouw verstandig inplant kan die een soort baken vormen in de stad. Een voorbeeld daarvan is de toren aan het Noordstation met zijn wisselende verlichting. Er moet ook rekening worden gehouden met de onmiddellijke omgeving. Het is evident dat buurtbewoners vaak tegen een dergelijk project gekant zijn omdat ze geconfronteerd worden met de nadelen ervan, zoals een vermindering van lichtinval.

Als je in hoogbouw voorziet, is het essentieel dat er ook een goede laagbouw aanwezig is. Dat betekent dat er in de onderste verdiepingen verschillende functies worden ondergebracht. Dat kunnen een winkelruimte of een bioscoopzaal zijn, of restaurants en cafés. In ieder geval iets wat aantrekkelijk is voor bezoekers en waar bovendien toch heel wat passage is. Nu heb ik vaak het gevoel dat men hoogbouw als een soort noodoplossing beschouwt die aan de rand van de stad wordt ingeplant. Op de studiedag in november bleek ook heel duidelijk dat hoogbouw inplanten als begrenzing van de stad heel gevaarlijk is, omdat je dan net het omgekeerde bereikt als de verdichting van de stad, namelijk de uitbreiding

s'accompagnent par ailleurs souvent d'une congestion du trafic et de problèmes de stationnement.

Si elle est implantée intelligemment, une tour de logements peut former une balise dans la ville, comme la tour de la gare du Nord et son éclairage alternant. Il faut aussi tenir compte de l'environnement immédiat et du fait que les riverains s'opposent souvent à ce genre de projet, dont ils subissent les inconvénients.

Lorsque l'on construit une tour de logements, il est essentiel de prévoir différentes fonctions attractives pour les visiteurs aux étages inférieurs. Or, actuellement, j'ai souvent l'impression que l'on considère un building comme un expédient à planter à la périphérie de la ville. La journée d'étude organisée en novembre en Flandre a démontré très clairement qu'une implantation de building en guise de délimitation est très dangereuse ; elle entraîne l'étalement de la ville et non sa densification.

Est-ce bien utile de construire en hauteur ? Tant d'immeubles sont inoccupés et la Région possède encore une réserve d'au moins 5.000 logements. Il faut d'abord réhabiliter ces immeubles. Il suffit parfois de petites choses et il n'est pas toujours nécessaire de se laisser inspirer par Shanghai ou Dubaï.

Vous feriez mieux d'utiliser la réserve actuelle avant de construire de nouvelles tours. Il n'est pas certain que celles-ci seront remplies, surtout s'il s'agit de bureaux, et probablement pas non plus si ce sont des tours d'habitation, dont le nombre important de propriétaires complique terriblement la gestion.

ervan.

Hier moet dus ernstig over worden nagedacht en ik vraag me af of het wel nuttig is om in Brussel in dergelijke hoogbouw te voorzien. Die kan op het eerste gezicht oplossingen bieden voor een aantal problemen, maar daarnaast staan er veel panden leeg en is er nog een woonreserve van minimaal 5.000 woningen in dit gewest. Ik denk dat het belangrijk is om die panden eerst opnieuw bewoonbaar te maken. Vaak kan dat met kleine ingrepen en is het dus niet nodig zich te laten inspireren door Shanghai of Dubai.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft vaak grote dromen. U zou beter eerst de bestaande reserve aanspreken alvorens nieuwe hoogbouw neer te poten. Het is immers niet zeker dat die gevuld zal geraken, zeker niet als het om kantoren gaat, en wellicht ook niet als het om woontorens gaat. Het is bijna onmogelijk om zo'n woontoren met tien of honderd eigenaars op een ernstige manier te beheren.

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat (*in het Frans*).- *Het is niet de eerste maal dat wij een debat over woontorens voeren. Een dergelijk debat is interessant, op voorwaarde dat we over de nodige cijfers beschikken.*

De regering heeft beslist om geen nieuw gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP) op te stellen en het huidige GewOP voorziet niet in de bouw van woontorens. Ik sta niettemin open voor alle suggesties, voor zover ze goed onderbouwd zijn en uit de sociologische en demografische evolutie blijkt dat er nood is aan nieuwe oplossingen.

Ik heb geen principieel bezwaar tegen stadsverdichting. Brussel kan nog heel wat inwoners aantrekken zonder dat de levenskwaliteit in het gedrang komt. Er is nog genoeg plaats om te bouwen in Brussel, met name in de tweede kroon en op de grondreserves die wij net hebben aangekocht. Ik heb er absoluut geen probleem mee dat Brussel 1,2 miljoen inwoners zou tellen. Brussel kan daar immers heel wat voordeel uit halen, met name wat de belastingopbrengsten

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

M. Yaron Pesztat.- Ce n'est pas la première fois que nous avons un débat sur les tours en Région bruxelloise. Ce débat est très intéressant, pour autant qu'il soit bien posé. Je vais l'exposer tel qu'il doit l'être au sens du groupe ECOLO.

Premièrement, je rejoins les deux interpellateurs sur un point, à savoir que pour lancer un débat comme celui-là sur un sujet pareil, il faudrait disposer de certains chiffres. Ce gouvernement a fait le choix, auquel je souscris, de ne pas se lancer dans un nouveau Plan régional de développement (PRD).

Cela explique que nous ne disposons pas d'outil statistique récent qui permette d'évaluer la démographie, la sociologie, et de dire chiffres à l'appui s'il y a une demande qui se fait jour pour un certain type de logements et si, en regard des possibilités foncières et de l'évolution des coûts du secteur de la construction, il y a lieu d'apporter une réponse nouvelle à laquelle nous n'aurions pas pensé précédemment.

Dans le PRD, qui est toujours d'application, on ne

betreft.

Of een woontoren goed in het stadsweefsel kan worden geïntegreerd, hangt van de buurt af. In de Vijfhoek bestaat de architectuur hoofdzakelijk uit rijhuizen uit de 19e eeuw of vroeger. Ik veronderstel dat de regering niet dezelfde fouten wil maken als in de jaren zestig. De torengebouwen in de Vijfhoek uit die periode hebben hele stadswijken vernietigd. Er bestaan echter andere opties. In de eerste en de tweede kroon van Brussel is de stedenbouw ruimer. Bovendien staan daar nu al torens, zodat het stadsweefsel minder zou lijden onder de komst van een nieuwe toren.

Hoeveel verdiepingen zou een nieuwe woontoren juist tellen? Hopelijk denkt men niet aan reusachtige torens zoals die van Shanghai. Maar het heeft evenmin zin zich te verzetten tegen een "toren" van vijf verdiepingen.

Zelf heb ik me altijd verzet tegen de bouw van woontorens in Brussel. Daarbij is het niet zozeer de hoogte van de gebouwen die problematisch schept.

Vaak wordt gezegd dat torens de skyline ontsieren. Dat is soms het geval, maar torens zorgen vooral voor problemen op het gelijkvloers niveau, met name wanneer zij in een traditioneel stadsweefsel van huizen met slechts twee verdiepingen worden ingebed. Dat is rampzalig. Ik denk bijvoorbeeld aan de Louizalaan. Door die torens worden de omliggende huizen in duisternis ondergedompeld. Ook de bestemming van de torens kan voor problemen zorgen, bijvoorbeeld wanneer een kantoortoren in een woonwijk wordt opgetrokken. Tot slot is het ook belangrijk hoe de gelijkvloerse verdieping in verbinding staat met de openbare ruimte, of de toren al dan niet doorzichtig is en al dan niet voor animatie zorgt.

De kabinetschef van de minister-president heeft dit debat aangezwengeld op een colloquium van de vastgoedsector. Dat is een vreemde plaats. De minister-president had dit debat eerder op gang moeten brengen in de regering, het parlement of een andere openbare plaats waar iedereen aan het debat had kunnen deelnemen.

Als de bouw van woontorens tot doel heeft

parle pas de construire des tours. Je suis ouvert à toutes les pistes et à toutes les hypothèses, pour autant qu'elles soient argumentées à l'aide d'une évaluation de la manière dont la sociologie et la démographie de la Région bruxelloise ont évolué et justifient de nouvelles solutions.

Deuxièmement, par rapport à la question théorique de la densification, je suis tout à fait partisan d'une densification. Bruxelles peut encore accueillir beaucoup d'habitants et la Région y trouverait beaucoup à gagner, notamment en ce qui concerne l'élargissement de l'assiette fiscale. Pour ce faire, nous ne sommes pas contraints de porter atteinte à la qualité de la vie à Bruxelles. Il y a encore suffisamment d'endroits à construire à Bruxelles, notamment au niveau du tissu urbain en seconde couronne, sans parler des zones de réserve foncière, et notamment de celles que nous venons d'acquérir.

Nous ne manquons pas d'espace où construire, où densifier, où attirer des habitants supplémentaires, sans pour autant porter préjudice à la qualité de vie. Il ne faut évidemment pas construire dans les quartiers qui sont déjà densément bâtis et qui possèdent une qualité de vie, des parcs, des jardins etc.

Mais je ne verrais personnellement aucun inconvénient à ce que Bruxelles compte 1.200.000 habitants. Il ne faut pas s'opposer à la densification s'il est démontré que c'est un processus nécessaire et utile.

Concernant la compatibilité des tours avec le tissu urbain, il convient d'être précis. Construire des tours dans le Pentagone - un tissu urbain traditionnel hérité du 19ème siècle ou antérieur, avec des maisons en alignement présentant des murs mitoyens - n'a pas le même impact que la construction de tours dans la première ou la deuxième couronne de la ville, caractérisée par un urbanisme plus ouvert, déjà constitué de tours. Construire une tour supplémentaire dans ces quartiers de tours - bien que cette formule urbanistique ne me semble pas favorable en termes de qualité de vie - ne portera pas préjudice au tissu urbain environnant.

Je suppose que le gouvernement ne souhaite pas

oplossingen te bieden voor de huisvestingscrisis, moeten we goed nadenken. Welk doelpubliek willen wij hiermee bereiken? Ik heb bijvoorbeeld niet de indruk dat mevrouw Dupuis in het kader van haar Huisvestingsplan van plan is woontorens op te trekken om extra sociale woningen te creëren.

Als het doel is middelgrote woningen te creëren, wordt er dan gedacht aan private of aan publieke woningen? De private vastgoedsector zou geen belangstelling voor dit soort projecten hebben omdat er geen vraag naar is. De middeninkomens willen blijkbaar niet in zulke torens te wonen.

Blijft dus als enige mogelijkheid een openbare vastgoedoperatie over. Ik kan eventueel begrijpen dat de regering met de woontorens het probleem van de vastgoedprijzen in Brussel wil aanpakken en dat het wegens de grondprijzen interessant kan zijn om in de hoogte te bouwen, maar ik heb niet de indruk dat het debat in die weg inslaat.

De minister-president, de regering en mevrouw Dupuis moeten klaar en duidelijk zeggen wat hun bedoelingen zijn. Willen ze torens bouwen om het huisvestingsprobleem op te lossen?

rétérer les erreurs commises dans les années soixante, en construisant des tours dans le Pentagone, en démolissant le tissu urbain et en rasant des îlots entiers.

Ce traumatisme du passé ne doit pas constituer une objection à une étude du dossier. En effet, la question de la compatibilité de l'édification d'une tour avec le tissu urbain dépend de l'endroit où celle-ci sera construite.

Qu'entend-on exactement par tour ? S'agit-il d'un immeuble comptant 5, 10, 150 étages ou plus ? Dans ce cas-ci, évoquer les tours de Shanghai me semble inapproprié, car il s'agit d'édifices gigantesques. Certains s'opposent à la construction d'un immeuble de cinq étages en face de chez eux et crient au scandale en qualifiant celui-ci de "tour". Il importe de préciser ce concept.

Enfin, concernant les tours qui ont déstructuré la ville : je suis moi-même issu d'un mouvement qui s'est battu contre la construction de tours à Bruxelles. Nous faisons une erreur en assimilant les tours à une problématique relative à la hauteur.

C'est effectivement le "syndrome du balcon", la conception "de Donna", la question du "skyline", le concept que les tours défigurent le paysage. Or, le problème que posent les tours est autre. Il ne se trouve pas en hauteur mais au sol. Le problème des tours réside dans la manière dont, au niveau du rez-de-chaussée, elles sont articulées avec le tissu urbain, avec le voisinage. Prenons l'exemple de l'avenue Louise, où des tours très élevées ont été construites le long d'une avenue relativement large, mais à côté de maisons traditionnelles composées d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux.

Nombreuses sont les images de tours que nous trouvons aujourd'hui catastrophiques - et je plaiderai pour leur démolition - car elles sont implantées au beau milieu d'un tissu urbain traditionnel, de maisons en alignement avec murs mitoyens et composées d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Il est catastrophique de construire dans ce cadre une tour d'une vingtaine d'étages, étant donné les conséquences au sol et à l'arrière. Ces tours plongent la plupart des maisons mitoyennes dans l'obscurité. Il peut éventuellement y avoir un problème d'affectation, lorsqu'il s'agit de

tours de bureaux. D'autres problèmes se posent selon que le rez-de-chaussée soit articulé ou non avec l'espace public, selon que la tour soit transparente ou opaque, selon que la fonction crée de l'animation ou non.

Je le répète, le problème principal des tours est ce qui se passe au rez-de-chaussée. Je reconnais cependant que la hauteur pose problème lorsqu'elle défigure ; c'est le cas de la tour ITT avenue Louise qui a définitivement défiguré le paysage et notamment la vue sur le Jardin du Roi (en effet, elle n'est pas transparente). Dans ce cas, je reconnais un problème de paysage, mais ce n'est pas le problème essentiel de la plupart des tours construites.

Enfin, j'ai cru comprendre les raisons pour lesquelles le débat a été lancé par le chef de cabinet du ministre-président lors d'un colloque organisé par le secteur de l'immobilier. Soit dit en passant, il s'agit d'un drôle d'endroit pour lancer le débat. Je trouve problématique que le gouvernement lance des idées devant un parterre de promoteurs immobiliers, plutôt que de les soumettre au gouvernement, au parlement ou dans un lieu public où tout le monde peut y prendre part.

Il s'agirait donc de répondre à la problématique du logement. Si tel est le cas, j'imagine que l'on parlera de la crise du logement que nous traversons. Pour y remédier, il s'agit pour les pouvoirs publics de construire du logement social. Or, je n'ai pas le sentiment que Mme Dupuis ait l'intention de construire des tours de logements dans le cadre de son Plan logement.

Une autre éventualité serait la construction de logements moyens. Dans ce cas, est-il question de logements moyens privés ou publics ? Si c'est du logement moyen privé, j'ai cru comprendre que le secteur de l'immobilier n'est pas intéressé, parce que le public n'est pas intéressé. Il n'existe pas de demande sociale pour habiter dans des tours. Sans demande commerciale, on ne construit pas.

Enfin, dernière hypothèse, il s'agit d'une opération à caractère public. Je peux éventuellement le comprendre si le gouvernement ou le ministre-président entend ainsi répondre au problème du prix du logement à Bruxelles. Pour créer du

De voorzitter.- Mevrouw Ampe heeft het woord.

Mevrouw Els Ampe.- Ik denk niet dat we ons a priori tegen woontorens moeten verzetten, want zoals uw kabinetschef reeds zei, biedt deze woonvorm ook heel wat voordelen. Hoogbouw is namelijk milieuvriendelijk, laat toe om op kleine oppervlakten in veel woongelegenheden te voorzien en is ook erg efficiënt inzake gasleidingen, elektriciteitsleidingen en openbaar vervoer.

Woontorens zijn dus milieuvriendelijk, en dat is erg belangrijk in deze tijd, waarin we veel aandacht moeten besteden aan de opwarming van het klimaat. We mogen onze ogen echter ook niet sluiten voor een aantal nadelen van woontorens. In Frankrijk en de Verenigde Staten kan je duidelijk zien wat de negatieve gevolgen van slechte hoogbouw kunnen zijn.

We kunnen echter niet alle woontorens over dezelfde kam scheren. Daarom is het belangrijk om een genuanceerd beeld en een moderne visie op woontorens te hebben. Een goed compromis kan erin bestaan om ervoor te zorgen dat een groot deel van het gebouw verschillende functies kan herbergen. Ik denk bijvoorbeeld aan een verdieping voor parkeerplaatsen, een voor handelszaken, enkele verdiepingen met kantooruimte en bovenaan een aantal wooneenheden. In de omliggende landen wint die combinatie steeds meer terrein. Het laat immers toe om de afstand tussen woning en werkplaats te beperken en er wordt voor gezorgd dat er nog leven in de gebouwen is. Gebouwen waarin enkel kantoren zijn ondergebracht zijn 's nachts immers 'dood'.

logement public en minimisant l'incidence foncière, il est peut-être intéressant de construire en hauteur. Si telle est la réflexion, elle est intéressante et débattons-en. Mais je n'ai pas le sentiment que le débat s'oriente dans cette direction.

J'aimerais que le ministre-président, le gouvernement et Mme Dupuis répondent clairement à cette question. Que vise-t-on ? S'agit-il de construire des tours pour répondre à la problématique du logement ? De quoi s'agit-il précisément ?

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

Mme Els Ampe (en néerlandais).- *Les tours de logement présentent aussi de nombreux avantages en termes environnementaux, de rationalisation de l'espace disponible pour le logement, et sont plus efficaces en matière de raccordement au gaz, à l'électricité et aux transports en commun.*

Nous ne devons pas non plus nier les aspects négatifs des tours, que révèlent les exemples de la France et des États-Unis.

Nous devrions nous inspirer de l'expérience de pays voisins, qui ont introduit le principe des fonctions mixtes - parkings, commerces, bureaux et logements - dans la conception des tours. Cette combinaison permet de réduire la distance entre le lieu de résidence et le lieu de travail et de maintenir de la vie dans les immeubles de bureaux, ce qui est représenté un atout important en termes de sécurité pour le bâtiment et le quartier environnant.

La fonction du politique n'est pas de se prononcer sur le caractère esthétique des tours, mais de faire en sorte que les personnes y vivent et travaillent dans de bonnes conditions. Il serait dès lors intéressant de procéder à une analyse des meilleures pratiques observées dans ce domaine.

Il faut éviter de tomber dans le piège de l'image nostalgique, chérie par certains soixante-huitards, de communautés vivant dans des tours d'habitation, et partageant des espaces communs. L'idée que tout le monde puisse utiliser de grands

Dat is heel onveilig: zulke gebouwen trekken dievenbendes aan.

Het is dus belangrijk om verschillende functies in dezelfde wijk te combineren. Als er ook woningen zijn ondergebracht in torengebouwen, is er ook 's nachts beweging in de wijken. Dat bevordert de veiligheid.

Kortom, veiligheid is een belangrijk argument om te streven naar gemengde functies in een gebouw. We kunnen van mening verschillen over het feit of hoogbouw nu mooi of lelijk is, en het is niet aan de politiek om daarover te beslissen. We moeten er echter wel voor zorgen dat de mensen die in torens wonen en werken dat in comfortabele omstandigheden kunnen doen. Het is dan ook aangewezen om na te gaan wat de 'best practices' inzake hoogbouw zijn.

Ik wil toch waarschuwen voor het nostalgische beeld dat sommige achtzestigers koesteren van commune-woontorens met gemeenschappelijke ruimtes waar iedereen vrolijk bij elkaar zit. We weten allemaal dat dat niet werkt. Ik zal een kleine anekdote vertellen. De VUB heeft ooit hetzelfde idee gehad en grote woontorens met grote gemeenschappelijke ruimten voor studenten gebouwd. Niemand gebruikte die ruimten. Later is men het kleinschaliger gaan aanpakken, met kleinere gemeenschappelijke ruimten. Dat werkte veel beter.

Het idee dat iedereen grote gemeenschappelijke ruimten deelt en er op een verantwoordelijke manier mee omspringt, is achterhaald. Ik wil nog even reageren op de opmerking van mevrouw Quix over het beheer van torengebouwen waar zeer veel mensen wonen en grote vergaderingen moeten worden georganiseerd om te beslissen over talloze problemen met gemeenschappelijke ruimten.

Het is belangrijk om een zekere grens te trekken wat het aantal wooneenheden en de grootte ervan betreft. Het samenbrengen van een heleboel wooneenheden van 30 m² in een gebouw van 20 verdiepingen kan niet anders dan voor problemen zorgen, zeker als deze samen nog een aantal gemeenschappelijke ruimten zoals liftkokers, traphallen of een gemeenschappelijke tuin

espaces communs tout en les respectant est dépassée.

En réaction à la remarque de Mme Quix, il me semble important de mettre une limite au nombre de logements et à leur taille. Il ne faut pas seulement veiller à la mixité en matière de taille et de fonction des unités, mais il faut également tenir compte de la sécurité et du fait que le bâtiment soit gérable.

Nous ne pouvons pas rejeter les tours de logement pour des raisons esthétiques. Ce n'est pas à nous d'en juger. A l'étranger, des tours ont remporté des prix d'architecture. Il est plus aisé pour les pouvoirs publics de bâtir des tours que de s'attaquer à la question primordiale que représentent les immeubles à l'abandon. Les problèmes les plus difficiles ne peuvent pas être éternellement repoussés au gouvernement suivant.

Le gouvernement va-t-il dans le sens de tours mixtes ou de tours de logements? Combien d'étages comprendront ces tours? Où en est-on concrètement?

moeten beheren. Er moet dus niet alleen voor een mix worden gezorgd qua grootte en qua functie van de eenheden, maar er moet ook rekening worden gehouden met de veiligheid en de beheerbaarheid van het gebouw.

We mogen het idee van woontorens overigens niet sowieso verwerpen om esthetische redenen. Het is niet aan ons om te beslissen wat mensen al dan niet mooi moeten vinden. In andere landen zijn er heel veel mooie torens gebouwd die architectuurprijzen hebben gewonnen. Aan de andere kant is het ook primordiaal dat er werk wordt gemaakt van de leegstand. Het is voor een overheid gemakkelijker om een toren op te trekken op een lap grond dan om de leegstand aan te pakken, maar de moeilijkere problemen mogen niet altijd naar volgende regering worden doorgeschoven.

Stapt de regering eerder in het idee van gemengde torens dan van exclusieve woontorens? Hoeveel verdiepingen zouden die torens omvatten? Hoe zit het met de concrete uitwerking van de voorgestelde ideeën?

De voorzitter.- De heer Grimberghs heeft het woord.

De heer Denis Grimberghs (*in het Frans*).- *We moeten rekening kunnen houden met het esthetische aspect van de woontorens. Wij zijn daartoe niet minder bekwaam dan anderen en we zouden beter op ons gevoel afgaan dan te denken dat het wel in orde zal komen. Daarnaast moeten we rekening houden met de levenskwaliteit die een bepaald soort stedenbouw met zich meebrengt. In Brussel heeft de hoogbouw, zowel voor woningen als voor kantoren, geen bijzonder goede reputatie.*

De huidige regering zal wel niet dezelfde fouten maken, maar toch. Deze hoogbouw heeft in Brussel sporen nagelaten van een onafgewerkte urbanisering. Brusilia in Schaarbeek is bijvoorbeeld een redelijk esthetische woontoren, maar is onafgewerkt gebleven. Voor deze toren werd bovendien het laatste sportpaleis in Brussel afgebroken.

De idee dat de stad verdicht moet worden, is aanvaardbaar. Het GewOP bevat al een aantal oriëntaties in die richting, met name in het belang

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

M. Denis Grimberghs.- Je suis en adéquation avec ce que M. Pesztat a dit. Je ne vais pas répéter des propos déjà tenus.

Je m'étonne qu'on ne puisse pas juger de l'esthétique d'un urbanisme de tours. Je me sens apte à en juger et à promouvoir la qualité de vie de mes concitoyens. Je récuse l'idée selon laquelle certains seraient plus compétents que nous. L'expérience me fait croire qu'il vaut mieux se fier à notre ressenti plutôt que de penser que, en théorie, cela pourrait marcher. En cela, je réagis aux propos de Mme Ampe. On doit pouvoir dire si on aime ou pas. Au-delà de l'esthétique, on doit prendre en compte la qualité de vie induite par un certain type d'urbanisme. A Bruxelles, les tours de logements et même de bureaux n'ont pas une réputation extraordinaire.

On peut affirmer que ce qui est advenu ne se reproduira plus, en tous cas pas sous ce gouvernement, mais les craintes subsistent. Cette urbanisation, qui n'est pas toujours exceptionnelle,

van de mobiliteit. Het is overigens niet zeker dat de torens een verdichting met zich meebrengen, tenzij er torenparken gebouwd worden. Dat hangt af van wat er rond de torens gebeurt. Een beperkte hoeveelheid torens kan een manier zijn om een bepaalde ruimte niet te veel te moeten verkavelen.

De uitspraken van de kabinetschef van de minister-president deden mij vrezen dat de torens gebouwd zouden worden in gebieden waar de grondprijzen al hoog zijn. Er zou dan een manier moeten gevonden worden om de gevolgen daarvan voor de prijs van de woningen te beperken. De minister-president heeft mij tijdens een privé-gesprek gerustgesteld.

Dit type van stedenbouw mag niet alleen met betrekking tot deze waarden worden geëvalueerd. Ik ga niet helemaal akkoord met de heer Pesztat. De overheid mag niet kiezen voor een mindere woningkwaliteit om de kosten te beperken die het gevolg zijn van overbebouwing op een bepaalde ruimte.

Een dergelijk project moet zich ook integreren in de buurt en rekening houden met de buurtbewoners. De woontorens worden bovendien soms naast bebouwde zones opgetrokken waarvan ze mogelijk het zonlicht wegnemen.

Ook met duurzaamheid moet rekening worden gehouden. Een aantal torengedebouwen is slechts een kort leven beschoren. Dat geldt vooral voor kantoorgebouwen, maar ook voor een aantal woontorens. Vooral wanneer die voor sociale huisvesting zijn bestemd, zijn er vaak aanzienlijke renovatiekosten of moet het gebouw worden afgebroken en opnieuw opgetrokken. Duurzaamheid is dus een voorwaarde om de constructie van torengebouwen toe te laten.

laisse encore des traces, notamment d'urbanisme inachevé. Je suis presque à l'ombre du Brusilia à Schaerbeek. C'est une tour de logements dont on peut considérer qu'elle est relativement esthétique, sauf qu'elle n'a jamais été finalisée et qu'on a rasé le dernier palais des sports de Bruxelles pour la construire. J'ai donné l'idée à Pascal Smet : on refera un vélodrome à mon avis un jour à Bruxelles.

La question qui se pose est de deux ordres. Il y a notamment la problématique de la densité. L'idée qu'il faut densifier notre ville est tout à fait acceptable. Un certain nombre d'orientations qui figurent dans le PRD, notamment pour des raisons de mobilité, vont dans le sens d'une nécessaire densification de la ville. Ce n'est pas sous cet angle qu'il y aurait des réticences absolues. Il n'est d'ailleurs pas certain que les tours, sauf à faire des parcs de tours, soient une formule d'intense densification. Il faut en effet voir ce qui entoure la tour. On peut considérer que, dans certains espaces dans lesquels il y a beaucoup de réticences au lotissement, une bonne manière de ne pas lotir tout l'espace est d'accepter un urbanisme de tours limité à une partie de cet espace.

J'ai été étonné par la déclaration du chef de cabinet du ministre-président. En l'entendant, je l'avais reliée à la problématique des valeurs foncières. Je craignais - mais dans une conversation privée le ministre-président m'a assuré que cela n'avait aucun lien - que l'on relance l'urbanisme de tours en densifiant un espace pour lequel des valeurs foncières importantes sont déjà mobilisées. Il y aurait dès lors lieu de trouver une forme d'urbanisation qui permette de diminuer les imputations foncières sur la production de logements - et sur les autres productions - sur ces sites.

Il faut être attentif à ne pas justifier ce type d'urbanisme exclusivement par rapport à ces valeurs. Je suis quelque peu en désaccord avec ce qu'a dit M. Pesztat sur ce point. L'autorité publique doit pouvoir faire des choix qui permettent, le cas échéant, de ne pas privilégier une qualité de logement moins bonne pour limiter les frais, parce que l'on aurait surdensifié les constructions sur un espace déterminé.

De voorzitter. - De heer Picqué heeft het woord.

De heer Charles Picqué, minister-president (*in het Frans*). - *Het debat over stadsverdichting en de omvang van woontorens is bijzonder interessant en werd ook gevoerd in andere steden, onder meer in Rotterdam.*

Het gaat om een complexe afweging. De argumenten hebben betrekking op sociale, ecologische en economische aspecten en overstijgen de klassieke tegenstellingen tussen de politieke partijen en de voor- en tegenstanders van een grotere verstedelijking.

Het debat heeft ook meer betrekking op woningen dan op kantoren. In dat verband is het belangrijk dat de definitie van het begrip "toren" wordt verfijnd.

Dit is een interessant debat. We moeten in alle openheid nadenken over de toekomst van onze

Il faut également veiller à la manière dont ce type de projet est susceptible de s'intégrer dans l'espace où il s'implante, en prenant en compte les conséquences pour ceux qui n'habitent pas les tours, mais bien les quartiers environnants. Les tours ne seront pas construites exclusivement dans des zones non construites, mais également à proximité de zones construites, ce qui peut poser des problèmes en termes, par exemple, d'ensoleillement des riverains, qu'il faut prendre en considération.

Dans cette problématique, il faut intégrer la question de la durabilité. De ce point de vue, je suis effrayé de ce qu'un certain nombre de constructions en hauteur aient été réalisées pour des durées de vie extrêmement courtes. C'est particulièrement vrai pour les immeubles de tours de bureaux, mais aussi pour certaines constructions de tours de logements qui vieillissent très mal, par exemple dans le logement social, où il faut procéder à des rénovations d'ampleur considérable ou à des démolitions-reconstructions.

Dans la logique d'un urbanisme qui autorise certains projets de construction en hauteur élevée, il faut inclure des garanties par rapport à la durabilité des projets initiés de la sorte.

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

M. Charles Picqué, ministre-président. - Il s'agit d'un débat intéressant par rapport auquel je resterai prudent.

Je ne vois pas pourquoi Bruxelles se priverait d'un débat sur les gabarits et la densification, comme cela se pratique dans de nombreuses villes. A Rotterdam, par exemple, cette question se pose sous la pression d'un certain nombre de préoccupations écologiques liées aux économies d'échelle en matière thermique, aux problèmes du grignotage des zones rurales ou encore de la mobilité.

La problématique de la densification et des gabarits est évoquée pour des raisons différentes. Certains y apportent une réponse sociale, d'autres, une réponse écologique ou encore économique.

Les arguments avancés sont multiples et partagés,

stad.

Om het even waar en tegen om het even welke prijs torenflats bouwen, is uiteraard uitgesloten. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het debat over de verdichting van de stedenbouw en over de middelen om die verdichting te bereiken. Ik heb steeds voor verdichting gepleit om de aantasting van het platteland te vermijden. Een steeds toenemende uitbreiding van het stadsgebied veroorzaakt immers problemen voor de natuur, de mobiliteit, het energieverbruik en dergelijke.

Dit debat is meer dan een zuiver architecturale kwestie. De bevolking neemt toe. We moeten nadenken over de vorm die de stad aanneemt en de manier waarop ze wordt beheerd. De bevolkingsgroep met een gemiddeld inkomen verlaat Brussel en het aandeel van de alleenstaanden ligt met 46% zeer hoog. Het gevolg is dat deze stad een merkwaardig profiel heeft. Dat komt gedeeltelijk omdat gezinnen geen geschikte woning vinden en daar moet dringend aan worden gewerkt.

Aanvankelijk dacht ik dat het geen goed idee was om grote woontorens te bouwen voor sociale huurders. In mijn eigen gemeente heb ik gemerkt dat het in dergelijke constructies moeilijk is om de sociale diversiteit te waarborgen. De grote opgave voor een samenleving is om te zorgen voor sociale cohesie, en dat moet dus vooropstaan in de architectuur.

De verdichting moet mijn inziens eerder gericht zijn op meer woningen voor middeninkomens dan op meer woningen voor lage inkomens, ook al mogen wij de behoeften van die laatsten niet verwaarlozen.

In een aantal steden is het hip om in een torenflat in een appartement van 150 tot 200 m² te wonen en kent dit soort vastgoedoperaties een groot succes.

De vraag die wij ons moeten stellen is of grote flatgebouwen in onze stadsvisie passen en aansluiten bij onze doelstellingen inzake inzake gemengdheid, mobiliteit, stedenbouw, enzovoort. Niets is rampzaliger dan geïsoleerde gebouwen(groepen) die afgesneden zijn van het sociale, culturele en economische leven in de omliggende

et traversent l'ensemble des courants d'opinion et des familles politiques. Ce débat est complexe et dépasse les clivages traditionnels entre partisans ou non de l'urbanité, qu'on peut retrouver à gauche comme à droite.

Bien que je n'aie personnellement pas participé à la journée d'étude initiée par le secteur privé, pour éviter que ma voix ne pèse plus que celle de mon chef de cabinet, il convient d'alimenter ce débat.

Le terme "tour" évoque tantôt des lofts, tantôt des habitats groupés de grand gabarit. Il importe donc d'affiner cette définition.

Par ailleurs, ce débat se rapporte plus à la problématique du logement qu'à celle des surfaces de bureaux, excepté dans le quartier européen. L'augmentation des prix pratiqués y est justifiée pour des raisons propres à ce quartier, en raison précisément de son caractère européen.

Ce débat, qui concerne davantage la problématique du logement et est alimenté par des protagonistes qui y vont chacun de leur définition, n'en reste pas moins fondamental.

Il s'agit d'un débat intéressant, dans lequel chacun s'avance avec sa définition et ses a priori. Il n'y a pas de tabou en ce qui concerne la réflexion sur l'avenir des villes et il faut pouvoir en parler librement.

Il n'est pas question de réfléchir à l'implantation de tours partout, à n'importe quel prix. Il faut aussi se défier du risque qui consisterait à confondre le débat sur la densification avec le débat sur les moyens de la permettre. Je suis de ceux qui ont toujours dit que les villes devaient être plus compactes parce que l'on assiste dans la société d'aujourd'hui au mitage des zones rurales et des espaces entre les villes, qui structurent normalement l'aménagement du territoire. La ville compacte ne m'effraie pas. Nous allons de plus en plus vers cette idée, contre la tendance à l'étalement urbain et au mitage du territoire, qui amène d'énormes problèmes en matière de protection de la faune, de la flore, de mobilité, d'infrastructures destinées à permettre aux gens de se mouvoir, de dépenses d'énergie, etc.

wijk, vooral wanneer het om sociale woonblokken gaat.

De grote uitdaging in Brussel bestaat erin om nieuwe woningen te creëren zonder de levenskwaliteit aan te tasten. Daarom is een effectenstudie een absolute noodzaak. Op sommige plaatsen, bijvoorbeeld in de omgeving van stations of verkeersknooppunten, lijkt verdichting een logische oplossing om de verkeersstromen in te perken. De voorwaarde moet wel zijn dat er een kwaliteitsvol project wordt voorgesteld dat niet aan de levenskwaliteit van de wijk raakt.

Ik pleit voor een pragmatische aanpak.

Soms zijn woontorens aangewezen, maar dat mag niet worden veralgemeend.

Er moet genuanceerd mee worden omgesprongen. Woontorens mogen ook niet op voorhand worden afgeschreven: soms zijn ze erg nuttig om huisvestings- en mobiliteitsproblemen aan te pakken.

De resolute afwijzing van woontorens is soms gebaseerd op een traditionalistische visie van de stad, alsof ze dezelfde structuur en sociale samenstelling als een dorp heeft.

Ik ben al heel lang bezig met stedenbouw en was vroeger voorzitter van een wijkcomité.

Het debat over de woontorens houdt niet rechtstreeks verband met dat over het gebruik van de grondreserves. Het staat vast dat de grondreserves van de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV) niet allemaal voor sociale doelstellingen kunnen dienen. De MVV moet immers economisch rendabel zijn. Dat wil echter niet zeggen dat we zoveel mogelijk geld zullen proberen verdienen met de grondreserves door ze vol te bouwen met flatgebouwen.

Ik kan niet op voorhand zeggen welke grondreserves in aanmerking komen voor hoogbouw. Dat zal afhankelijk zijn van een aantal factoren, zoals de specifieke eigenschappen van de omgeving.

Volgens het richtschema voor het

La ville compacte est peut-être un thème sous-jacent ou proche du geste architectural, mais ce n'est pas tout à fait le même débat. Ce genre de réflexion part du constat que nous pourrions connaître une augmentation de la population en Région bruxelloise. Les derniers chiffres confirment la tendance à l'augmentation de population. C'est le cas d'autres villes et d'autres métropoles, pour toutes sortes de raisons que nous n'aborderons pas aujourd'hui.

Nous devons aussi réfléchir à la forme de la ville, à la manière de la gérer, en rapport avec le départ des ménages à revenus moyens et à la croissance très significative du nombre de ménages monocellulaires dans les villes. Cette tendance fait de la ville un lieu atypique de la société. Nos communes comptent 46% de ménages d'une personne, en partie parce que l'offre de logements ne satisfait pas les familles. Il faut créer des logements adéquats pour certains profils de population.

Quand on m'a parlé de ce débat, j'ai considéré avec un a priori peut-être précipité que de grands ensembles de tours de gabarit important pour du logement social étaient une erreur à ne pas commettre. Ma commune compte trois tours : la tour des Pensions et deux tours de logements, qui me permettent, en tant que bourgmestre et mandataire local, de répondre à une demande. Cependant, s'il y avait moyen de mixer les populations de ces tours au niveau social, je serais un homme comblé. L'architecture et la manière de concevoir les formes architecturales de la ville doivent prendre en considération l'enjeu principal de la ville aujourd'hui, à savoir la cohésion sociale, le lien social. Les ensembles monosociaux ne favorisent pas cette cohésion sociale.

Nous avons déjà débattu cette question dans de multiples lieux et hémicycles.

La densification par les gabarits évoque à mon sens une offre plus importante de logements pour des revenus moyens que pour des revenus plus faibles, sans négliger pour autant les besoins des populations plus défavorisées.

Dans un certain nombre de villes, habiter dans des appartements de 150 ou 200 m² dans des tours est

Rijksadministratief Centrum is het om meerdere redenen aangewezen om in die omgeving een woontoren op te trekken. Aangezien het een Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) is, moet volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 35% van de ruimte gebruikt worden voor woningen en bijhorende faciliteiten. De zone is echter al intensief bebouwd, voornamelijk met kantoorruimte.

Bijgevolg is een zekere mate van verdichting noodzakelijk. Dat kan enkel met een torengebouw. Overigens bevindt de noord-zuidverbinding zich onder het terrein, wat een aantal bouwtechnische beperkingen meebrengt. Het Rijksadministratief Centrum leent zich erg goed voor hoogbouw. Door de invoering van het GEN en het treinstation Brussel Congres zal het aanbod van openbaar vervoer er sterk worden uitgebreid.

Ik beschik niet over gegevens over de evolutie van de kosten die met woontorens gepaard gaan.

Woontorens hebben niet alleen nadelen. In de eerste plaats zijn ze economisch haalbaar, ook al moet men rekening houden met productie- en beheerskosten. Men mag niet vergeten dat de bouwtechnieken sterk zijn geëvolueerd. Met de bouw van woontorens wint men tijd, wat natuurlijk ook economisch interessant is. Omdat bouwgronden in de stad zo duur zijn, is het interessant in de hoogte te bouwen. Zo kan de grondprijis gemakkelijker worden afgeschreven. Bovendien geven ondergrondse parkings de woontoren een meerwaarde.

Voor de beheerskosten mag men niet afgaan op de staat van de gebouwen uit de jaren zestig. Doordat men vandaag andere materialen aanwendt, worden de beheers- en onderhoudskosten tot een minimum beperkt. Dankzij nieuwe technieken voor warmte-isolatie en verwarmingsketels liggen ook de verwarmingskosten gevoelig lager dan in de jaren zestig.

Gemeenschappelijke kosten zijn vaak problematisch voor de eigenaars van een appartement. Zo brengt de nieuwe regelgeving inzake liften grote kosten met zich mee. In kleine appartementsgebouwen wegen die kosten het zwaarst door, omdat ze er door weinig mensen

devenu la "branchitude", comme dirait Ségolène Royal. Des opérations immobilières ou commerciales de ce genre ont très bien fonctionné dans certaines villes d'Europe.

Nous devons réfléchir à l'option générale, à savoir : les immeubles de grand gabarit destinés au logement s'intègrent-ils dans notre réflexion sur la ville ? Peut-on combiner cette réflexion avec de nombreuses autres considérations liées à la mixité, à la mobilité, à des considérations liées aux formes urbaines, aux problèmes paysagers, aux conséquences sur le tissu urbain des abords, évoquées par M. Pesztat ? Il n'y a effectivement rien de pire que des actes architecturaux isolés, sans lien avec la vie sociale, la vie culturelle et économique des quartiers, surtout lorsqu'il s'agit d'HLM. Il faut penser à tout, y compris aux équipements de proximité nécessaires aux habitants de ces immeubles de grand gabarit, qui constituent parfois de véritables petits villages.

Comment concilier de tels gabarits avec la qualité de vie en ville ? L'avenir de Bruxelles passe par deux objectifs : le fiscal et celui relatif à la qualité de la vie. Il faut pouvoir satisfaire les demandes en matière de logement tout en préservant la qualité de la vie. La réponse aux demandes sociales ne doit pas entraîner une détérioration de la qualité de vie globale.

La qualité de vie est indispensable, ce qui impose une étude d'impact. Le premier élément à prendre en considération avant d'implanter un immeuble de grand gabarit dans un quartier déterminé est de savoir s'il est de nature ou non à altérer la qualité de la vie dans la globalité de la zone concernée.

Dans certains endroits, la densification du bâti se justifie pleinement par un autre objectif, qui est celui de la réduction des flux de mobilité. L'implantation d'ensembles un peu plus densifiés à proximité des noeuds de communication, des gares, répond à une certaine logique. Cette option est envisageable si l'on n'altère pas la qualité de vie dans un quartier, que l'on peut monter en gabarit près d'un grand noeud de communication et que l'on conçoit une architecture de qualité. Il convient de faire preuve de pragmatisme dans cette approche.

worden gedragen. Hoe hoger het gebouw, hoe minder elk gezin moet betalen.

Ook het professioneel beheer van een appartementsgebouw wordt gemakkelijker door een grote groep mede-eigenaars bekostigd.

Het economisch profiel van de Brusselaars die we voor ogen hebben, draagt bij tot de sociale gemengdheid van de buurt. In een woontoren kunnen woningen met een sociaal karakter worden ondergebracht, zonder dat deze de sociale gemengdheid in gevaar brengen.

Het lijkt erop dat steeds meer welgestelde stadsbewoners ervoor kiezen om in woontorens in wijken met een goede levenskwaliteit te gaan wonen. Als we willen streven naar meer sociale gemengdheid in Brussel, kunnen we niet enkel overwegen om meer ruimte te voorzien voor villa's of eengezinswoningen. Er zijn weliswaar grondreserves, maar er is onvoldoende plaats om enkel dat soort woningen te voorzien.

Mevrouw Teitelbaum stelde vragen over de economische en sociale gevolgen van woontorens. Wanneer er plannen worden gemaakt, moet er uiteraard steeds een effectenrapport worden opgesteld. Rekening houdend met het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) moeten de gevolgen voor het milieu, het erfgoed, de mobiliteit en de sociale en economische gevolgen worden onderzocht. Alle nodige voorzorgsmaatregelen worden dus genomen. Privé-investeerdere zullen zich nooit aan een hoogbouwproject wagen als de nodige transparantie ontbreekt. Bij mijn weten bestaan er op dit ogenblik geen plannen voor woontorens.

Uiteraard moet er rekening worden gehouden met de fiscale en economische belangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een verdichting van de bevolking kan daar een positieve invloed op hebben.

Volgens mij zou het geweest idealiter meer dan 1 miljoen, maar maximaal 1,2 miljoen inwoners tellen. Gelet op het aantal pendelaars krijgen we anders ernstige problemen. Het staat trouwens niet vast dat een toename van de bevolking tot een

La construction d'immeubles de grand gabarit se justifie dans certains cas mais ne peut être assimilée à une règle de stratégie urbaine globale. Elle ne constitue pas un instrument qui va garantir une série d'objectifs.

S'il importe d'adopter une approche nuancée et circonstanciée, il convient également de ne pas opposer un refus obstiné à l'innovation en matière de gestion de la ville et à la rencontre de problématiques récentes telles que la mobilité et le logement.

Les grands gabarits ne constituent pas la panacée, mais le refus d'en parler peut s'apparenter à une conception de la ville passéiste, fondée sur une structure morphologique, sociale et villageoise.

Je suis parmi vous un des plus anciens à avoir été impliqué dans les luttes urbaines et à avoir été président de comité de quartier. Antérieurement à ma vie politique, j'ai personnellement été mêlé à ce type de débat. Il importe de ne pas créditer certains absolus.

Concernant les réserves foncières, ce débat n'est certainement pas lié à un objectif de performance financière ou de rendement assigné à la SAF sur les terrains acquis par la Région. Il est certain que les réserves foncières de la SAF ne seront pas exclusivement affectées à des objectifs sociaux. Dans le cas contraire, nous ne parviendrons jamais à atteindre l'objectif économique et financier prescrit par la SAF.

Mais en déduire néanmoins que nous allons rentabiliser les espaces acquis par la montée en gabarit de tous les volumes bâtis est incorrect.

Concernant les réserves foncières destinées à accueillir ce type d'immeuble, aucun site n'est pressenti a priori. Les spécificités de la zone, l'étude de la situation existante et la détermination des enjeux en fonction du contexte régional permettront de déterminer les réserves foncières pressenties pour implanter de telles tours.

Le schéma directeur de la Cité Administrative était propice à accueillir un immeuble de ce type pour diverses raisons. Du point de vue réglementaire, le programme de la ZIR édicté dans le PRAS impose

daling van het aantal pendelaars zal leiden.

Een toename van het aantal inwoners zorgt voor meer inkomsten, met name voor de personenbelasting en andere belastingen.

Over de esthetische impact zijn de meningen sowieso verdeeld, dus daar ga ik niet op in. We moeten inderdaad streven naar een duurzame ontwikkeling.

Voor we het debat voortzetten, moeten we nagaan welke lessen we kunnen trekken uit buitenlandse ervaringen.

We moeten het hier niet hebben over een overeenstemming met de GSV (gewestelijke stedenbouwkundige verordening).

(verder in het Nederlands)

De bouw van woontorens kan gerechtvaardigd worden door een aantal elementen zoals de nabijheid van een station, een verkeersknooppunt, enzovoort... Wij moeten evenwel geval per geval de voor- en nadelen tegen elkaar afwegen. Grote gebouwen kunnen immers het bestaande stadsweefsel en de levenskwaliteit in de omliggende wijk aantasten. Dat moeten wij kost wat kost vermijden.

Er staan inderdaad heel wat woningen leeg, mevrouw Ampe, maar wij mogen dat fenomeen niet overschatten. U hebt het over 30.000 leegstaande woningen. Dat cijfer doet al lang de ronde, maar stemt totaal niet overeen met de werkelijkheid.

(verder in het Frans)

Het klopt totaal niet dat er 30.000 woningen zouden leegstaan in Brussel.

35% de logement minimum. Or, le site est déjà densément bâti et compte à ce jour exclusivement des surfaces de bureau qui sont, eu égard aux prescriptions générales du PRAS, à considérer comme un droit acquis.

Dès lors, l'implantation de 35% de logements et les équipements y afférents nécessitent le maintien d'un certain niveau de densification. Un immeuble de grand gabarit est donc une alternative qui ne renverse pas une situation existante. D'autant que des contraintes techniques empêchent de construire sur la jonction Nord/Midi, située en dessous. Il existe des épaisseurs de résistance possible qui ne se trouvent pas partout. De plus, le site de la Cité se prête tout naturellement à ce type de construction, puisque la desserte en transport en commun, sera renforcée par l'aménagement du RER et l'exploitation de la halte Congrès.

Concernant l'évolution du coût de l'habitat dans les tours existantes, je ne dispose pas d'étude approfondie.

Il faut se montrer très prudent dans ce débat ; il existe des arguments pour et contre. Les arguments pour démontrent la faisabilité économique de ce genre de bâti. Les coûts de production et de gestion sont évidemment à prendre en compte. Au niveau de la construction, les techniques ont évolué. On préférera une construction en voile de béton plutôt que des blocs de béton pour les immeubles hauts. La réflexion doit donc être menée à la lumière de toute une série de considérations techniques.

Il semblerait aussi que la construction d'immeubles-tours de grande dimension représente un gain de temps, ce qui est un facteur de bénéfice. Au niveau des coûts de construction, il faut tenir compte du prix élevé des terrains en ville. Pour obtenir un amortissement du coût foncier, la construction en hauteur est préférée, d'autant qu'à cela s'ajoute le rendement des parkings souterrains.

Du point de vue des coûts de gestion, on entend toutes sortes de raisonnements. Il est évidemment très dangereux de faire référence aux coûts de gestion des immeubles construits dans les années 60. En effet, les matériaux ont évolué et une mise en oeuvre soignée permet de limiter davantage les frais de gestion et d'entretien. Il est

important de remarquer que tant en matière d'isolation thermique que de fonctionnement des chaudières, les techniques actuelles permettent de réduire de façon accrue ces dépenses par rapport aux années 60.

En matière d'urbanisme et de réglementation, on connaît le problème des charges communes ; je pense aux ascenseurs. Par exemple, les obligations relatives aux ascenseurs découlant des réglementations en vigueur ne sont pas sans effet sur le prix de revient d'un immeuble. On me disait dernièrement que l'installation d'un ascenseur est la plus coûteuse pour un immeuble entre 4 et 7 étages. Les ménages ne sont alors pas en nombre suffisant pour assurer l'amortissement de l'investissement. Les frais de gestion des ascenseurs, aujourd'hui soumis à une série de normes, n'augmentent pas avec le nombre d'étages, mais au contraire diminuent. Le rapport charges financières/membres du ménage est réduit quand les gabarits augmentent. Nous devons intégrer cet élément dans notre réflexion.

Aujourd'hui, la bonne gestion d'un immeuble exige un professionnalisme croissant, afin de profiter de toutes les techniques. Ce niveau de professionnalisme est atteint plus facilement pour un ensemble important que pour une maison à quatre ménages. Le recours aux compétences professionnelles sera difficilement amortissable par le loyer de quatre ménages. Tout cela doit être pris en compte.

Le profil économique des Bruxellois que nous souhaitons attirer dans ces tours participe à la mixité sociale de la zone et de la ville en général. Ce genre d'immeuble n'exclut pas du logement à caractère social, ni du logement public, mais pas avec une concentration de logements pour revenus modestes. En outre, je peux difficilement imaginer que nous ne devrions pas utiliser demain ce genre d'immeubles pour répondre à la demande des revenus moyens, voire plus modestes. Les formules de mixité ne manquent pas.

Ce qui est dans l'air, c'est qu'une nouvelle bourgeoisie urbaine est séduite par des immeubles imposants, de qualité architecturale, dans des quartiers bien équipés où la qualité de vie est assurée. Il faut choisir le loft ou l'appartement de

200 m² dans un immeuble de ce type à Bruxelles - qui ne fait pas nécessairement 50 étages - ou bien l'idéologie de la villa à 3 ou 4 façades. Si on veut réintroduire de la mixité sociale en ville, il ne faudra pas seulement compter sur la multiplication de lotissements de villas ou de maisons unifamiliales classiques - où les fera-t-on ?,-, même s'il y a encore des réserves foncières. Il est important de savoir à quel public s'adresse ce genre d'immeubles.

Mme Teitelbaum a posé une question relative aux retombées économiques et sociales. Il faut garder à l'esprit que des projets de cette envergure doivent faire l'objet de rapports d'incidence, d'étude d'incidence, d'un rapport d'incidence environnemental. On doit, sur la base du COBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire), évaluer les effets directs et indirects sur l'environnement, le patrimoine immobilier, le domaine social et économique, la mobilité globale. Toutes les précautions sont donc prises. Connaissant tous les garde-fous dont nous disposons, les investisseurs privés ne s'engageront pas dans n'importe quel projet sans lui donner une grande transparence. A ma connaissance, aucun projet de ce type n'a encore été lancé ni soumis à l'administration ni aux communes.

Quand Mme Teitelbaum évoque les retombées fiscales et économiques, elle n'est pas loin d'une préoccupation qui doit être présente dans cette réflexion : la survie fiscale et économique de notre Région. Une forme de densification de la population à Bruxelles pourrait conditionner notre survie fiscale et financière.

Tout à l'heure, un journaliste me demandait quel était pour moi le nombre idéal d'habitants à Bruxelles. Je lui ai répondu qu'il était supérieur à un million, mais que je ne voyais pas comment on pourrait digérer plus d'1,2 millions d'habitants. Je devine, sur la base de nos réserves planologiques, des problèmes liés aux navettes extérieures qui encombreront déjà la ville. On n'est pas sûr que l'augmentation de la population à Bruxelles réduira le nombre de navettes. Il y a des proportions limites.

Il y a des retombées : il y a l'impôt sur les personnes physiques et différentes taxes. Les

habitants sont bien souvent producteurs de recettes. Il y a aussi le marché de la consommation. Une série d'éléments sont à prendre en compte.

Je ne me lancerai pas ici dans le débat relatif à l'impact esthétique, car les avis sont partagés sur la beauté des immeubles de haut gabarit. Je suis tout à fait d'accord avec l'idée du développement durable et le fait d'envisager des formes urbaines qui traversent l'histoire, contrairement à certains gestes architecturaux qui ont été posés à Bruxelles.

En ce qui concerne les expériences étrangères, les questions à se poser avant de poursuivre le débat sont les suivantes : quels sont les enseignements que nous pouvons en tirer et quels ont été les fondements d'une réflexion à ce sujet ?

Nous ne devons pas débattre ici de la question de la concordance avec le RRU (Règlement régional d'urbanisme).

(poursuivant en néerlandais)

La construction de tours de logements peut se justifier par la proximité d'une gare, d'un noeud routier, etc. Nous devons cependant peser les avantages et inconvénients au cas par cas. Les bâtiments ne peuvent porter atteinte au tissu urbain et à la qualité de vie du quartier environnant.

S'il est vrai que de nombreux logements sont vides, ne surestimons pas ce phénomène. Le chiffre de 30.000 avancé par Mme Ampe ne correspond nullement à la réalité.

(poursuivant en français)

Le chiffre de 30.000 logements vides à Bruxelles et complètement faux.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- En réalité, il y en a quatre ou cinq mille.

Mme Els Ampe *(en néerlandais)*.- *Même mille logements, c'est déjà beaucoup.*

M. Charles Picqué, ministre-président.- Il y en a peut-être un peu plus que cinq mille, mais certainement pas 30.000. Il s'agit là de préjugés.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans)*.- *In de praktijk gaat het om 4.000 tot 5.000 woningen.*

Mevrouw Els Ampe.- Duizend is ook al erg.

De heer Charles Picqué, minister-president *(in het Frans)*.- *Er zijn er misschien iets meer dan 5.000, maar zeker geen 30.000. Het is inderdaad*

belangrijk de leegstand tegen te gaan, maar met dit potentieel kunnen wij nooit alle woonbehoeften lenigen, ook al kan het een welkome bijdrage vormen.

(verder in het Nederlands)

Daardoor zullen er meer woningen op de markt aangeboden worden, maar dat zal niet volstaan. Mevrouw Ampe, de sociale gemengdheid is onontbeerlijk voor de sociale samenhang in de stad en in de wijken. We moeten de vergissingen van het verleden vermijden en ervoor zorgen dat de gemengdheid gewaarborgd blijft.

(verder in het Frans)

We hebben geen goedkope huurflats of kantoren op het oog, maar vormen van architectuur die de levenskwaliteit en de sociale samenhang bevorderen. We mogen de winst die we maken niet elders verliezen. Enerzijds levert hoogbouw meer woningen op, anderzijds kan hij de levenskwaliteit in de wijk naar beneden halen. Een kosten-batenanalyse is dus nodig. Meer woningen mag geen synoniem zijn voor voor minder levenskwaliteit. Dat is een van de uitdagingen voor de toekomst van de steden en hierover nadenken is dan ook nuttig.

Ik wil dit grondig bestuderen, experts en ervaringsdeskundigen spreken en lessen trekken uit eerdere verwezenlijkingen. Mevrouw Dupuis zal nu enkele bijkomende bedenkingen maken.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Cela ne signifie pas que vous ayez tort de souligner l'importance de la lutte contre les immeubles inoccupés, mais ce n'est pas cette lutte qui va répondre à nos exigences, à nos besoins, même si elle peut y contribuer.

(poursuivant en néerlandais)

Cela permettra d'augmenter l'offre de logements, mais ne suffira pas. La mixité sociale est indispensable à la cohésion sociale dans la ville et dans les quartiers.

(poursuivant en français)

L'idée n'est pas de construire des HLM, ni des bureaux, mais de privilégier des types d'architecture qui respectent la qualité de la vie et rencontrent l'objectif de cohésion sociale.

Un tel débat est mené dans d'autres villes, en tenant compte de toute une série de préoccupations sociétales. La vraie question est d'éviter de perdre d'un côté ce que l'on gagne de l'autre. L'implantation d'un building dans un quartier de maisons unifamiliales et multifamiliales permet de gagner en logement ce que l'on perd en habitat de qualité par ailleurs. Il faut procéder à une analyse coût-avantage.

Une telle réflexion est utile pour l'avenir des villes : une augmentation de l'offre de logement ne doit pas être synonyme d'un amoindrissement de qualité de vie pour l'ensemble de la ville. Le fait d'en débattre est une bonne chose, puisque nous sommes tous amenés à réfléchir à des solutions aux problèmes des villes et de notre ville en particulier.

Dans l'immédiat, je souhaite me documenter davantage, réunir un certain nombre de données, d'informations, rencontrer des experts, des personnes qui ont mené des expériences dans ce domaine, interpellé des gestionnaires d'autres villes et tirer les enseignements de ce que nous avons déjà réalisé dans notre Région.

Je cède la parole à Mme Dupuis pour quelques considérations complémentaires sur ce sujet.

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

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *We hebben in de commissie Huisvesting al uitgebreid gedebatteerd over leegstand. Ik kan u verzekeren dat we werken aan gerichte maatregelen. Er is ook al een en ander gezegd over de gemengde functies van gebouwen. Ik denk bijvoorbeeld aan het gebruik van benedenverdiepingen voor handelszaken in de Europese wijk.*

Het debat is eigenlijk aangewakkerd door projectontwikkelaars. De bevolkingsdichtheid in het Brussels Gewest is niet zo hoog. Er zijn dus nog mogelijkheden om aan verdichting van de bevolking te werken. Ik wacht voor dit debat op de studie over wonen die de commissie Huisvesting heeft besteld en in september klaar zou moeten zijn.

Zodra we de resultaten kennen, kunnen we dit onderwerp beter bespreken. Het is uiteraard niet mogelijk om het hele gewest vol te zetten met eengezinswoningen met tuintjes. Op dit ogenblik zijn er 400.000 wooneenheden in het Brussels Gewest. Er is dus nog speelruimte. De meningen over woontorens zijn echter erg verdeeld. Vaak ondervinden hoogbouwprojecten ernstige tegenstand.

Projectontwikkelaars die woontorens willen bouwen, zullen dus moeite moeten doen om de bevolking te overtuigen. Overigens is een woontoren niet per se de beste oplossing, er kunnen andere woonvormen worden overwogen.

We hebben gegevens nodig om het debat over de woondichtheid op een degelijke manier te kunnen voeren. Ik heb een steentje bijgedragen met de studie die ik heb besteld. De hamvraag blijft volgens mij de kwaliteit van de architectuur. Hoe moet een gebouw eruitzien opdat er 200 à 1.000 mensen in kunnen samenleven?

In Wenen staat een prachtig flatgebouw met 39 verdiepingen, de Wienerberg. Het is een modern, kleurrijk en weldoordacht gebouw. Op de bovenste verdieping zijn twee penthouses ondergebracht met zicht op het golfterrein en het park die bijna het volledige gebouw financieren. De stad Wenen bezit er echter ook enkele verdiepingen met sociale woningen. De lagere

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- *Je ne connais qu'une seule tour de logements de 35 étages à Bruxelles, je suppose que c'est à celle-là que M. Grimberghs fait allusion.*

Les immeubles abandonnés ont fait l'objet de nombreux débats en commission du Logement. Je puis vous assurer que les mesures en la matière sont en cours d'élaboration. La mixité des immeubles a également fait l'objet de débats, notamment en ce qui concerne l'intégration de commerces aux rez-de-chaussée et au coeur du périmètre européen.

Le débat en question a été initié par un groupe de promoteurs, et non par la Région bruxelloise. Il ne porte pas sur le sujet qui nous occupe, qui est celui de la densité. La Région bruxelloise est effectivement peu densifiée. Le débat n'est donc pas aussi complexe. Nous disposons par conséquent d'une marge de manoeuvre suffisamment large concernant cette problématique.

Personnellement, je souhaite participer à ce débat en incluant l'étude habitat commandée par la commission Logement, qui devrait nous être livrée en septembre 2007, et qui consiste en une prospective démographique / qualité / habitat / besoin / développement à quinze ans.

Sur la base de ces éléments, nous pourrions aborder les problèmes tels qu'ils sont posés ici. Certes, il n'est pas question de transformer la ville en un ensemble de petites maisons avec jardins. La Région en compte à ce jour 400.000 unités, ce qui est en dessous du seuil de flottaison. C'est pourtant ce qui est souhaité par la plupart. Chaque fois que nous initions un débat sur une petite ou une grande construction, les opinions divergent. Soit le projet est intégralement refusé ou on s'oppose à cor et à cri à la construction d'un immeuble à quatre étages. S'il s'agit de la construction d'un immeuble de six étages, c'est la révolution, et la construction d'une tour de huit étages est une option carrément utopique.

Il importe de tenir compte de cette dimension. Les promoteurs ont intérêt à se prémunir d'un arsenal persuasif s'ils souhaitent proposer la construction de tours. Ce modèle de la tour n'est pas non plus la

verdiepingen zijn al heel wat minder aantrekkelijk dan het penthouse.

Dergelijke projecten zijn geen gemakkelijke oefening. We mogen het debat ook niet simplificeren. Als er hoogbouw nodig is, dan moeten we nagaan aan welke criteria die dient te voldoen. Het debat dat heeft plaatsgehad was een debat van de vastgoedontwikkelaars. Het laatste woord is hier nog niet over gezegd.

De voorzitter.- De heer Gosuin heeft het woord.

De heer Didier Gosuin (*in het Frans*).- *Dit debat is halsoverkop van start gegaan, zonder dat de*

panacée. Il est simpliste sur le plan architectural. D'autres modèles pourraient également être pris en compte.

On ne doit pas discuter de la densité en termes de hauteur entre R(rez-de-chausée)+1 et R+30 : ce sera fatalement R+15. Ce n'est pas possible.

Donnons nous des instruments. Je peux contribuer par le biais de cette étude sur l'habitat. Selon mon expérience et pour les fonctions que j'occupe, les principales questions qu'il faudra se poser dans ce débat, s'il est ouvert, concernent la qualité architecturale qu'on pourra fournir aux personnes pour qu'il soit tolérable que 200 à 1.000 personnes puissent vivre dans un même immeuble. Cela n'a pas encore été prouvé jusqu'à présent.

Pour l'anecdote, il y a à Vienne un merveilleux immeuble dont j'ai déjà, parlé qui s'appelle le Wienerberg. Il fait 39 étages. C'est une très belle construction moderne, colorée, réfléchie, de grande qualité. J'imagine que c'est le rêve du promoteur bruxellois moyen, puisque vous avez deux penthouses au-dessus avec vue sur le golf et le parc qui payent à peu près tout l'immeuble. La municipalité de Vienne a quelques étages - autre rêve, ici bruxellois - de logements sociaux qui sont concédés à des personnes éprouvant des difficultés d'accès à un logement, à l'aide d'allocations loyer, etc. Quand vous visitez le penthouse ça va bien, mais dès que vous êtes en dessous du dixième étage : adieu l'éclairage et bonjour les dégâts, la solitude, la difficulté, etc.

C'est très difficile à réaliser. Il ne faut pas simplifier ce débat. Si on a besoin de faire des tours, il faut voir dans quelles conditions. Comme l'a dit le ministre-président, il faudrait que nous ayons une bonne base de discussion pour démarrer. Le débat qui a eu lieu est un débat de promoteurs qui couvait depuis un certain temps. Il est choquant compte tenu des réactions de la population, mais nous ne pouvons pas lui opposer une logique de tabou. A mon humble avis, M. le président, nous ne sommes pas sortis de l'auberge !

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

M. Didier Gosuin.- Je remercie M. le ministre-président et Mme la ministre pour cette discussion

nodige informatie beschikbaar was, en jammer genoeg trekt de pers nu al de conclusie dat er torenflats bijkomen om een bepaalde bevolkingscategorie weer naar de stad te lokken.

Dit debat is absoluut nodig. Het is inmiddels duidelijk dat er in de jaren '60 grote vergissingen zijn begaan, dat de realisaties van de jaren '70 omstreden zijn en dat de plannen van de jaren '90 wellicht niet meer aanvaard zullen worden in 2010. Alvorens het debat te hernemen, moeten we zo veel mogelijk informatie verzamelen. Anders laten we enkel ballonnetjes op die verwarring zaaien en die louter de voorstanders van woontorens ten goede komen.

Natuurlijk vinden ook wij stadsverdichting een goede zaak. Die is trouwens al een tijdje bezig: Brussel telt opnieuw meer dan één miljoen inwoners, nadat het bevolkingscijfer was gezakt tot 950.000. Aangezien het Brusselse inwonersaantal twintig jaar geleden even groot was maar er ondertussen veel is bijgebouwd, biedt het bestaande vastgoed nog veel mogelijkheden.

Mijn gemeente kende in de jaren zestig een bevolkingsexplosie, waardoor er nieuwe wijken ontstonden die samen oud werden, verdwenen en vervolgens werden vernieuwd. Door te bestuderen hoe wijken en generaties evolueren en door de stedenbouwkundige mogelijkheden op een rijtje te zetten, kunnen we besluiten dat een bevolkingscijfer van 1.200.000 inwoners haalbaar is. Door de hogere fiscale inkomsten zou het gewest meer armslag hebben, zonder dat de kwaliteit van de huisvesting hoeft te dalen.

Hoewel iedereen een compacte stad wenst, kan men de stadsuitbreiding geen halt toeroepen. Iedereen streeft hetzelfde ideaalbeeld na inzake huisvesting, een driegevel met een tuin, terwijl deze formule in Brussel onbetaalbaar is geworden.

Het is nodig om verandering te brengen in dit ideaalbeeld en te proberen het beter af te stemmen op de werkelijke mogelijkheden. De stadsverdichting is daarnaast ook afhankelijk van de mobiliteit. Als die niet van karakter verandert, dan zal de uitbreiding van de stad gewoon doorgaan. Voorts hoor ik al twintig jaar dat de overheid streeft naar een sociaal gemengd stadsweeftel,

et pour l'honnêteté de leurs propos. Ce débat a malheureusement été lancé dans la précipitation, dans la mesure où nous n'en maîtrisons pas les tenants et les aboutissants. Quelle qu'ait été l'intention de départ, le résultat est l'annonce dans les médias du dessein de la Région de relancer les projets de construction de tours de logements, pour favoriser le retour d'un certain type d'habitants en ville.

Nous nous situons aujourd'hui dans la phase d'un débat d'idées indispensable, puisque nous devons éviter de nous enfermer dans une conception figée de la ville. Ceux parmi nous qui ont suivi l'évolution des villes en général et de la nôtre en particulier savent que ce que l'on annonçait dans les années 60 est aujourd'hui considéré comme l'erreur à ne plus commettre, que ce que nous avons réalisé dans les années 70 est contesté et que ce que nous nous imaginions dans les années 90 ne se fera probablement plus en 2010. Cette évolution est une bonne chose.

Nous devrions reprendre ce débat après avoir rassemblé des références, une documentation, des études socio-économiques, une étude de profil, de façon à ne pas créer le trouble. Sinon, il s'agit simplement de ballons d'essai qui ne profitent qu'à la confusion, voire à celles et ceux qui auraient intérêt à initier ce type de débat.

Nous sommes bien entendu favorables à la densification, qui est d'ailleurs en cours, puisque nous avons dépassé le million d'habitants après être "retombés" à 950.000. Nous rattrapons une densification que nous avons connue il y a vingt ou vingt-cinq ans, bien que nous ayons largement urbanisé entre-temps. Le parc immobilier actuel est en-deçà de ses capacités.

Dans une commune comme la mienne, qui a connu une explosion démographique dans les années 60, tous les quartiers se sont construits au même moment et ils vieillissent, meurent et se renouvellent au même moment. La densité d'habitation change parce que le nombre d'habitants varie dans un même lieu. Ces phénomènes de cycle de vie, qui sont insuffisamment étudiés aujourd'hui, permettraient d'évaluer notre capacité de densité, sur base de notre potentiel urbanistique actuel.

maar de cijfers bewijzen dat het in de praktijk de andere kant opgaat. Er vindt wel een verdichting van het stedelijk weefsel plaats, maar dat is monosociaal. En wie als politicus durft voorstellen om andere dan sociale woningen te bouwen, wordt onmiddellijk afgebrand.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Wie sociale woningen wil bouwen trouwens ook.*

De heer Didier Gosuin (in het Frans).- *Dat is om een andere reden. Iedereen is voorstander van*

Sur la base de ce potentiel et des réserves dont nous disposons, nous avons la possibilité d'accroître le nombre d'habitants au-delà d'1.200.000 et nous devons viser cet objectif, pour assurer une assiette fiscale plus confortable pour le financement de notre Région, tout en préservant la qualité de l'habitat.

Nous sommes tous favorables à une ville compacte, mais l'évolution actuelle va dans le sens inverse : la ville va aujourd'hui jusqu'à Hélécinne et elle continue à s'étaler de jour en jour. Le véritable problème de l'étalement est dû à l'image que nous avons de l'habitat (la balançoire, le jardin, les trois façades), qui est de plus en plus difficile à trouver en ville, sauf à des prix prohibitifs.

Un travail est à faire sur l'imaginaire du citoyen pour qu'il adapte son souhait d'habitat à la réalité et au potentiel que nous avons à offrir. Osons le débat. L'étalement est fonction des facilités de mobilité que nous avons fournies. En l'absence d'une autre lecture de la mobilité dans et autour de cette ville, l'étalement continuera. Bien sûr, nous allons continuer à construire à Bruxelles et une densification naturelle aura lieu comme elle a lieu depuis dix à quinze ans, mais nous n'entrerons pas dans ce concept de ville compacte et nous ne freinerons pas l'étalement de la ville.

Une autre réflexion s'attache à la notion de densification. Quelle densification voulons-nous ? Vous l'avez dit, nous voulons la mixité sociale. J'entends ce discours depuis vingt ans. Cependant, la densification que nous connaissons est monosociale. Je vous ai lu les derniers chiffres. Cette densification est évidemment à gérer, elle n'est pas à rejeter, mais elle ne correspond pas à l'objectif dont tout le monde parle aujourd'hui. Nous ne connaissons pas une densification en mixité sociale, ceci relève aussi de l'imaginaire. Dans le langage politique - quels que soient les partis politiques - dès lors qu'on construit des logements autres que sociaux, on est fustigé.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Et quand on construit des logements sociaux, vous croyez qu'on ne l'est pas ?

M. Didier Gosuin.- Hélas, c'est pour une autre raison. C'est le problème du discours de tout

sociale woningen, maar niemand wil ze in zijn achtertuin.

Wie streeft naar een sociaal gemengde stad, moet de huisvestingscrisis aanpakken. De mensen die het zich kunnen veroorloven, verlaten Brussel. De armsten zitten gevangen in deze stad en worden het sterkst getroffen door de crisis.

Wat het begrip "torenflat" betreft, is er volgens een voormalig ECOLO-lid dat naar uw fractie is overgestapt pas sprake van een torenflat vanaf 236 meter en zijn er dus geen torenflats in Brussel. De term "grote flatgebouwen" zou in dit opzicht meer op zijn plaats zijn.

Hoewel de term "torens" een verkeerd beeld geeft, het gaat immers om gebouwen van slechts twaalf verdiepingen, zal ik hem toch gebruiken.

Hoogbouw heeft een negatieve bijklank want is verantwoordelijk voor de verdwijning van hele wijken, in het bijzonder rond de stations. De speculatie op hoogbouw heeft een bepaald type huisvesting doen verdwijnen. Zo zien de Brusselaars het.

U benadrukt het belang van openheid en innovatie. Ik ben niet tegen woontorens, maar omgekeerd is innovatie ook mogelijk zonder hoogbouw, in tegenstelling tot wat u lijkt te vinden. De echte uitdaging ligt bij de hoogbouw van de jaren '60, die inderhaast werd opgetrokken onder de demografische druk van een groeiende middenklasse. De bewoners werden daarbij steeds vaker eigenaar van hun appartement.

Deze hoogbouw is niet ontworpen voor een lang bestaan, maar ze staat er nog steeds en aangezien ze zal blijven, moet ze aangepast worden. Zonder maatregelen zullen de bewoners wegtrekken en zal er niemand in de plaats komen. Bij renovatie zal ook met de energieprestaties rekening gehouden worden.

Deze gebouwen verslinden geld. We moeten nadenken over dit soort woningen, waarin tien-duizenden Brusselse gezinnen wonen en die zelden volledig en tijdig voldoen aan nieuwe normen en veiligheidsverplichtingen.

politique, tous partis confondus, qui veut des logements sociaux, mais pas trop près de chez soi.

Dans un autre combat, nous fustigeons dès lors qu'il ne s'agit pas de logements sociaux, mais de logements accessibles au prix du marché. Nous devons changer ce discours. J'embraye sur la problématique du logement. Pour répondre aux défis d'une densification que nous voulons mixte, nous devons aussi mener un débat sur le logement. Depuis des années, le public bruxellois pense que la grande crise du logement est le fait de populations fragilisées. Bien sûr que c'est le cas et ces populations s'expriment parce qu'elles sont captives. Ceux qui ne sont pas captifs quittent Bruxelles et ne s'expriment pas. C'est aussi une des réalités et un des problèmes. Notre discours va devoir changer par rapport aux véritables enjeux que représente notre défi du logement.

Enfin, vous avez abordé la notion de tours. J'étais en interview avec un ancien membre ECOLO qui a rejoint votre formation. Il m'a dit : "De quoi parlez-vous ? Il n'y a pas de tours à Bruxelles. Une tour a une hauteur minimale de 236 mètres."

Ce que certains qualifient de "tours" sont en réalité des immeubles à grand gabarit, de douze étages. Le terme "tour", qu'évoquent les hommes politiques, qualifie des bâtiments de 236 mètres ou des bâtiments de quinze étages, dans l'esprit de la population. Bien que ce terme soit inadéquat, utilisons-le vu qu'il est compris comme tel par la population.

La "tour" souffre d'une connotation négative, ce qui en justifie son nombre limité en Région bruxelloise. Elle est à l'origine de la déstructuration de Bruxelles, de l'éradication d'une catégorie d'habitations et d'habitants, notamment autour des gares, pour faire place à des zones monofonctionnelles.

Elle a fait l'objet de spéculations immobilières qui ont servi à anéantir le logement et, plus précisément, un certain type de logement. Il convient par conséquent de modifier cette représentation imaginaire dans le chef des Bruxellois.

Vous soulignez par ailleurs l'importance de

De regering moet nu het nodige onderzoek voeren ter zake, maar wanneer zij de Habitat-nota publiceert, moeten we dit debat over de toekomst van het stadsgewest voortzetten en er de stedenbouwers bij betrekken.

l'ouverture au débat et celle de l'innovation. Il semble que vous associez la notion d'innovation à la construction de tours. Néanmoins, il est possible d'imaginer des villes innovantes dépourvues de tours.

Je ne suis pas pour autant opposé à un geste architectural lié à la conception de tours. Mais la conception de l'innovation n'est pas principalement liée à celle de la tour. Enfin, le véritable défi auquel nous sommes confrontés concerne ces immeubles à hauts gabarits construits hâtivement dans les années 60, sous la pression immobilière et démographique d'une population à revenus moyens. La ville se fonctionnarisait et ses habitants devenaient propriétaires de leurs appartements.

Ces immeubles à haut gabarit n'ont pas été conçus pour une durée de vie considérable, or ils sont toujours là, sont appelés à rester et devront par conséquent subir des modifications importantes. Ils abritent une population aux revenus moyens, plutôt faibles. En l'absence de réflexion et d'accompagnement, ils seront les chancres de demain parce qu'ils vont se vider et ne trouveront plus preneur. En cas de rénovation, ils seront automatiquement repris dans la performance énergétique, même en cas de rénovation minimale.

Ces bâtiments sont de véritables gouffres en termes d'investissement. Une réflexion doit être menée à propos de ce type de logement, qui concerne des milliers, voire des dizaines de milliers de familles bruxelloises, qui y vivent et essaient tant bien que mal de répondre - plutôt mal et jamais dans les temps - aux obligations de sécurité et à toutes les nouvelles normes.

J'espère que nous reprendrons ce débat au moment de la publication de la note Habitat. Le gouvernement doit à présent se concentrer sur les recherches, la documentation, pour que, en temps opportun - mais plus devant un cénacle de bâtisseurs -, nous puissions réfléchir au devenir de notre Ville-Région.

De voorzitter.- Mevrouw Teitelbaum heeft het woord.

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

Mevrouw Viviane Teitelbaum (in het Frans).- *Ik deel de bezorgdheid van de heer Gosuin. Ik hoop*

Mme Viviane Teitelbaum.- Je voudrais remercier M. le ministre-président et Mme Dupuis pour ce

dat dit het begin is van een denkproces. Het zou interessant zijn om de resultaten van studies en discussies en de beschikbare middelen in andere steden te vergelijken.

De voorzitter.- De heer Picqué heeft het woord.

De heer Charles Picqué, minister-president (*in het Frans*).- *De verdichting is vooral merkbaar in de eerste kroon, wat niet noodzakelijk betekent dat ze alleen op een bepaalde sociale categorie slaat. Er is in die zones immers meer sociale gemengdheid dan men denkt. Buitenlandse immigratie bestaat niet enkel uit sociaal achtergestelden. In Brussel vestigen zich bijvoorbeeld veel Fransen. Het internationaal karakter van de stad trekt veel verschillende soorten mensen aan.*

De verdichting van de bewoning in de eerste kroon komt ook door het verdelen van de traditionele woningen in appartementen van 40 m². In de gemeenten waar dit gebeurt is, bestaat 46% van de bevolking uit alleenstaanden.

Wij zouden die bewoners een woning met een iets grotere oppervlakte moeten kunnen aanbieden. De wijken van de eerste kroon worden evenwel geconfronteerd met een toename van opbrengstpanden die de ruimte fragmenteren en leiden tot woningen van slechte kwaliteit.

Het inwonersaantal in mijn gemeente is in de voorbije 25 tot 30 jaar gedaald van 62.000 naar 45.000. Het cijfer stijgt nu opnieuw lichtjes door de opsplitsing van grote eengezinswoningen in verschillende appartementen. Die verkleining van de ruimte zorgt evenwel voor een mindere woonkwaliteit. Het verschijnsel van de opbrengsteigendommen staat dus haaks op onze doelstellingen.

débat. Je partage les préoccupations de M. Gosuin. En réponse à Mme Dupuis, qui affirme que nous ne sommes pas sortis de l'auberge, j'espère au contraire que nous venons d'y entrer et que ceci marque le début d'une réflexion. Il serait intéressant que nous puissions obtenir les éléments d'études et de réflexions menées dans d'autres grandes villes et les outils comparatifs disponibles tant là-bas qu'ici.

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

M. Charles Picqué, ministre-président.- La densification est surtout perceptible dans les communes de la première couronne, ce qui ne signifie pas nécessairement qu'elle ne porte que sur une certaine catégorie sociale. Il y a plus de mixité sociale qu'on ne le pense dans certaines zones de la première couronne. L'immigration extérieure, qui explique l'augmentation démographique, n'est pas exclusivement le fait de personnes à statut social défavorisé. Le nombre de Français qui s'installent à Bruxelles est notamment très élevé. L'internationalisation de la ville a attiré une immigration à statut social variable, et pas toujours modeste.

Le second élément de réflexion est basé sur les faits : la densification que l'on observe dans les communes de la première couronne procède aussi de la fragmentation de l'habitat traditionnel en appartements de 40 m². Ayant eu le logement dans vos attributions, vous connaissez très bien ce phénomène. M. Hutchinson en était également conscient. Les communes dans lesquelles les maisons ont été fragmentées et sont devenues des maisons de rapport totalisent 46% de personnes isolées.

Cette réserve ne suffira pas. Il nous faudra offrir à ces habitants qui logent dans 40 m² des surfaces un peu plus grandes. Le drame des quartiers de la première couronne, c'est l'accroissement des maisons de rapport qui fragmentent l'espace et offrent ainsi des logements de qualité très médiocre.

Ma commune a connu un mouvement de balancier, passant de 62.000 à 45.000 habitants en 25-30 ans. Ce chiffre est maintenant un peu remonté, en raison

- De incidenten zijn gesloten.

de la fragmentation des maisons unifamiliales. Le nombre avait diminué, car les ménages des années 50 exigeaient des logements plus grands. Premier mouvement : on veut des logements plus grands. Deuxième mouvement : les maisons de rapport créent des logements de petite taille. Nous devons étudier ce phénomène de la maison de rapport, qui est à mon sens contraire aux objectifs que nous poursuivons.

- Les incidents sont clos.