



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 12 JUNI 2007**

—

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

—

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

—

**Commission du logement  
et de la rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU  
MARDI 12 JUIN 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**

MONDELINGE VRAAG	5	QUESTION ORALE	5
- van mevrouw Carla Dejonghe	5	- de Mme Carla Dejonghe	5
aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Nethheid 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,	
betreffende "het actieplan van de GOMB".		concernant "le plan d'action de la SDRB".	
INTERPELLATIES	9	INTERPELLATIONS	9
- van de heer Vincent De Wolf	9	- de M. Vincent De Wolf	9
tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Nethheid 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 "het project voor de bouw van 1.000 woningen in de Witte Vrouwen-wijk".		concernant "le projet de création de 1.000 logements dans le quartier des Dames blanches".	

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Persoons,	9	Interpellation jointe de Mme Caroline Persoons,	9
betreffende "de bouw van woningen op de site Witte Vrouwen' in Sint-Pieters-Woluwe".		concernant "la construction de logements sur le terrain des Dames blanches à Woluwé-Saint-Pierre".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Denis Grimberghs,	10	Interpellation jointe de M. Denis Grimberghs,	10
betreffende "de updating van het huisvestingsplan".		concernant "l'actualisation du Plan logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Daems, de heer Vincent De Wolf.</i>	19	<i>Discussion – Orateurs: M. Alain Daems, M. Vincent De Wolf.</i>	19
<i>Persoonlijk feit</i>	22	<i>Fait personnel</i>	22
<i>Vervolg van de bespreking – Sprekers: mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Vincent De Wolf, mevrouw Caroline Persoons, de heer Denis Grimberghs.</i>	22	<i>Poursuite de la discussion – Orateurs: Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Vincent De Wolf, Mme Caroline Persoons, M. Denis Grimberghs.</i>	22
MONDELINGE VRAAG	42	QUESTION ORALE	42
- van de heer Vincent De Wolf	42	- de M. Vincent De Wolf	42
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de aankoop in volle eigendom van een sociale woning door de huurders of kandidaat-huurders in de gemeenten met hoger dan 10 procent sociale woningen".		concernant "l'acquisition en pleine propriété d'un logement social, par les locataires ou candidats locataires, dans les communes comptant plus de 10% de logements sociaux".	

*Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.  
Présidence : M. Michel Colson, président.*

## MONDELINGE VRAAG

**De voorzitter.-** Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Dejonghe.

### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

**AAN 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,**

**betreffende "het actieplan van de GOMB".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mevrouw Carla Dejonghe.-** In haar actieplan dat enkele weken geleden tijdens de commissie huisvesting werd voorgesteld, bracht de GOMB een aantal punten naar voor om de kwaliteit van haar diensten te verbeteren. Gelijktijdig stelde de GOMB ook een aantal andere acties voor om beter te kunnen voldoen aan de enorme vraag naar woningen en dus om meer woningen op de markt te brengen.

Om de productie te verhogen wenst de GOMB een BTW-verlaging naar 6% of 12%. De GOMB zal ook actiever op zoek gaan naar nieuwe terreinen. Ze wil ook erfpachten trachten af te dwingen op gronden die toebehoren aan openbare overheden en wil werken met gemengde projecten.

## QUESTION ORALE

**M. le président.-** L'ordre du jour appelle la question orale de Mme Dejonghe.

### QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

**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 PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,**

**concernant "le plan d'action de la SDRB".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Dejonghe.

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).-** *Il y a quelques semaines, la SDRB nous a présenté son plan d'action, mettant en avant une série de points visant à améliorer la qualité de ses services. Elle a également proposé une série d'autres actions pour apporter une réponse plus adéquate à l'énorme demande en logements.*

*Elle souhaite une réduction de la TVA à 6 ou 12% et se propose d'être plus active dans sa recherche de nouveaux terrains, d'obtenir des emphytéoses sur des terrains appartenant aux pouvoirs publics et de travailler sur des projets mixtes.*

*En quoi consistent ces projets mixtes ? Ils nous ont été présentés comme la construction côte à côte, au sein d'un même projet d'habitations, de*

Wij hebben in het verleden al vaker gepleit voor diversificatie bij de GOMB. We hadden echter wel graag wat meer informatie gehad over de concrete invulling van het concept 'gemengd project'. Tijdens de commissie werd gezegd dat dit ondermeer zou inhouden dat GOMB-woningen en sociale woningen naast elkaar gebouwd zouden worden, binnen eenzelfde woonproject.

Wij zijn voorstander van een degelijke sociale vermenging. We pleiten er echter ook voor het concept 'gemengd project' niet te nauw te definiëren en ook andere woonvormen binnen het bestaande concept van de GOMB te integreren.

Naar aanleiding van enkele parlementaire tussenkomsten kregen wij enkele suggesties over de huisvestingspolitiek in het gewest.

Zo blijkt dat er in Brussel te weinig eenpersoonswoningen zijn in verhouding tot de omvangrijke groep alleenstaanden. Misschien is ook hier voor de GOMB een rol weggelegd. Door ook kleinere appartementen op te nemen in haar contingent middenklassewoningen, zou men meer woningen kunnen realiseren op dezelfde oppervlakte. Dit valt overigens perfect te rijmen met de huidige doelstellingen van de GOMB.

Wat moeten we concreet verstaan onder "gemengde projecten"? Gaat het bij "gemengde projecten" enkel om een mix tussen sociale woningen en woningen van de GOMB, of zal de GOMB diversifiëren in haar woningaanbod? Hoeveel percent eenpersoonswoningen heeft de GOMB sinds haar start al afgeleverd? Is de GOMB bereid om het contingent aan eenpersoonswoningen op te drijven binnen het woningbestand dat zij ter beschikking stelt? Bij gemengde projecten met woningen van de GOMB en sociale woningen, is de vraag wie de terreinen zal beheren en aankopen.

**De voorzitter.**- De heer Picqué heeft het woord.

**De heer Charles Picqué, minister-president.**- Het concept "gemengde projecten" zou men inderdaad in een ruimer kader kunnen zien. De GOMB moet er echter ook op toezien dat de operaties die zij uitvoert, aansluiten op het regelgevend kader

*logements de la SDRB et de logements sociaux.*

*Nous sommes partisans d'une bonne mixité sociale, mais aimerions aussi que le concept de projet mixte ne soit pas défini de manière trop étroite et puisse intégrer d'autres formes d'habitat.*

*Les interventions de quelques parlementaires nous ont permis de recueillir l'une ou l'autre suggestion sur la politique du logement dans la Région.*

*Ainsi, il apparaît qu'il y a trop peu de logements à Bruxelles pour le vaste groupe de personnes vivant seules. Ici aussi, la SDRB pourrait jouer un rôle en proposant de plus petits appartements.*

*Concrètement, que devons-nous comprendre par "projets mixtes" ? S'agit-il seulement d'une mixité entre logements sociaux et logements de la SDRB, ou la SDRB va-t-elle diversifier son offre de logements ? Quel pourcentage de logements unipersonnels la SDRB a-t-elle fourni depuis ses débuts ? La SDRB est-elle disposée à augmenter le contingent de logements unipersonnels au sein du parc de logements qu'elle met à disposition ? Qui gèrera et achètera les terrains destinés aux projets mixtes comprenant des logements de la SDRB et des logements sociaux ?*

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

**M. Charles Picqué, ministre-président (en néerlandais).**- On pourrait en effet concevoir le concept des "projets mixtes" dans un cadre plus large. Cependant, la SDRB doit veiller à ce que les opérations qu'elle mène s'inscrivent dans le cadre

van haar opdrachten, zoals die ingeschreven zijn in de ordonnantie met betrekking tot de GOMB.

De hamvraag is of we al dan niet voorstander zijn van sociale gemengdheid. Persoonlijk ben ik dat zeker, maar dan wel op het niveau van een concrete wijk. De GOMB kan een waardevolle rol spelen om sociale gemengdheid te bevorderen. Waar dient zij dat te doen? In de ruimten voor de ontwikkeling van de huisvesting, die discriminerende maatregelen genieten.

We stellen vast dat deze wijken worden bedreigd door een eenvormige sociale ontwikkeling. De GOMB zou er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat deze wijken aantrekkelijker worden voor de middenklasse. Als we de GOMB een nieuwe opdracht geven om sociale woningen op te trekken, moeten we erop toekijken dat ze de verarming van de wijk niet in de hand zou werken. Dat zou een paradoxale situatie zijn. Daarom ben ik eerder terughoudend.

**Mevrouw Carla Dejonghe.**- Ik wil graag ons standpunt verduidelijken. We zijn er geen voorstander van dat de GOMB sociale woningen zou bouwen. De verschillende partijen hebben immers elk hun eigen opdrachten. Wel moeten er naast de projecten van de GOMB nog andere projecten mogelijk zijn.

**De heer Charles Picqué, minister-president.**- In dat geval ben ik het met u eens. De GOMB is slechts één onderdeel van een globale aanpak die de sociale gemengdheid beoogt.

We zouden de GOMB een nieuwe opdracht kunnen geven om sociale woningen te bouwen in de tweede kroon. Maar dat is een ander verhaal.

In ieder project wordt een bepaald percentage studio's opgenomen; we spreken van 4 %. Bij al deze projecten geraken de studio's het minst goed verkocht. Zij blijven na afloop van een promotie vaak onverkocht. Het type woningen waar het meest naar gevraagd wordt door de personen die ingeschreven staan op de wachtlijst, zijn appartementen met twee of meer slaapkamers. De vraag naar appartementen met drie of vier slaapkamers vertoont een stijgende trend.

De hoge kostprijs van de eengezinswoningen

*réglementaire de ses missions.*

*La SDRB peut jouer un rôle précieux pour favoriser la mixité sociale dans les espaces de développement du logement où règnent des mesures de discriminations positives. Ces quartiers sont menacés par un développement social uniforme. Si nous confions une nouvelle mission à la SDRB pour accroître le logement social, nous devons prendre garde à ce qu'elle ne favorise pas l'appauvrissement du quartier.*

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).**- *Nous ne sommes pas favorables à ce que la SDRB construise des logements sociaux. Néanmoins, d'autres projets doivent être possibles aux côtés des projets de la SDRB.*

**M. Charles Picqué, ministre-président (en néerlandais).**- *Dans ce cas, je suis d'accord avec vous. La SDRB n'est qu'un élément d'une approche globale qui vise la mixité sociale.*

*Chaque projet comprend une proportion de 4% de studios, mais cette catégorie de logements se vend le plus difficilement. En revanche, les appartements de deux chambres et plus sont le plus demandés et la demande relative aux appartements de trois ou quatre chambres est en augmentation.*

*Le prix élevé des maisons unifamiliales nous oblige à en limiter le nombre dans nos projets. En outre, en vertu de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2006, les acquéreurs isolés ne jouissent plus de la priorité pour l'achat d'une maison unifamiliale ou d'un appartement de plus de deux chambres.*

*Depuis ses débuts, la SDRB a mis sur le marché*

dwingt ons ertoe het aantal hiervan in al onze projecten te beperken. Bovendien genieten alleenstaande kopers krachtens het besluit van 1 juni 2006 niet langer voorrang voor de aankoop van een eengezinswoning of een appartement met meer dan twee slaapkamers.

Sinds de GOMB van start ging met haar activiteiten, werden er op 2.359 wooneenheden 94 studio's op de markt gebracht. Ik kan u de lijst met de komende projecten bezorgen.

Ik heb de GOMB en haar juridische dienst verzocht de verschillende juridische plannen te bestuderen voor een gemengde operatie GOMB / Huisvestingsplan op een site die toebehoort aan de GOMB (site Compas in Anderlecht) en dat naar aanleiding van een beslissing die de regering in dat verband genomen heeft in april 2007, rekening houdend met de regelgeving inzake de ESR 95 - normen (Europees stelsel van economische rekeningen).

Verschillende scenario's worden onderzocht en worden ons momenteel voorgelegd.

Kortom, de actie van de GOMB maakt deel uit van een globale aanpak, maar het is niet de taak van de GOMB om sociale woningen aan te leveren. Ten tweede, voor de studio's moeten wij voorzichtig blijven, aangezien hier minder vraag naar is. We worden daarentegen geconfronteerd met een stijging van de aanvragen voor appartementen van twee of drie kamers.

**De voorzitter.**- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mevrouw Carla Dejonghe.**- Uw antwoord verbaast mij enigszins. Er zijn immers veel alleenstaanden in Brussel en ik heb ook vele vragen gekregen van mensen die wel degelijk op zoek zijn naar een kleiner appartement. Nu, ik ben zelf alleenstaand en misschien zou ik ook niet graag in een studio wonen. Daar is immers geen slaapkamer aan. Misschien moet dat concept toch eens herbekeken worden.

**De heer Charles Picqué, minister-president.**- We moeten de stadsvlucht bestrijden en die treft vooral de gezinnen met kinderen en de midden-

*94 studios, sur 2.359 logements. Je puis vous fournir la liste des projets prévus.*

*A la suite d'une décision du gouvernement d'avril 2007 tenant compte de la réglementation SEC 95 (système européen de comptabilité), j'ai demandé à la SDRB d'examiner les différents plans juridiques relatifs à une opération mixte SDRB/Plan logement sur le site du Compas à Anderlecht, qui appartient à la SDRB.*

*Divers scénarios sont étudiés et nous sont actuellement soumis.*

*L'action de la SDRB s'inscrit donc dans une approche globale, mais la construction de logements sociaux ne fait pas partie de ses missions. Ensuite, nous devons demeurer prudents avec les studios, pour lesquels la demande est moindre. Nous sommes par contre confrontés à un accroissement de la demande pour les appartements de deux ou trois chambres.*

**M. le président.**- La parole est à Mme Dejonghe.

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).**- *Bruxelles compte pourtant beaucoup de personnes isolées qui sont à la recherche d'un plus petit appartement. Peut-être le concept du studio, qui ne comporte pas de chambre à coucher, devrait-il être revu.*

**M. Charles Picqué, ministre-président (en néerlandais).**- *L'exode urbain touche surtout les familles avec enfants et les classes moyennes.*



klassen. We kunnen de beide problemen niet tegelijk oplossen.

*- Het incident is gesloten.*

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSSE 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 "het project voor de bouw van 1.000 woningen in de Witte Vrouwen-wijk".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE PERSOONS,

betreffende "de bouw van woningen op de site Witte Vrouwen' in Sint-Pieters-Woluwe".

*Nous ne pouvons pas résoudre les deux problèmes en même temps.*

*- L'incident est clos.*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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 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 "le projet de création de 1.000 logements dans le quartier des Dames blanches".

### INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE PERSOONS,

concernant "la construction de logements sur le terrain des Dames blanches à Woluwé-Saint-Pierre".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE  
HEER DENIS GRIMBERGHS,**

**betreffende "de updating van het huis-  
vestingsplan".**

**De voorzitter.-** Staatssecretaris Françoise Dupuis zal op de interpellaties antwoorden.

De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** *Ik interpelleerde u op 20 maart 2007 al over de niet-uitvoering van het huisvestingsplan. Aanleiding was de schorsing van het project in Elsene door de Raad van State. Ik vergeleek toen de werkwijze van de regering met de processie van Echternach.*

*Het huisvestingsplan werd door de vorige regering goedgekeurd en het was uw taak om er uitvoering aan te geven. Tot nu toe hebben we echter nog niet veel gezien, behalve een paar opzienbarende aankondigingen en veel gesticuleer.*

*Bovendien lijken de meningen binnen de regering verdeeld. Zo verklaarde minister Cerexhe in Le Soir van 28 en 29 april jongstleden dat het project van 1.000 woningen op het terrein van de Witte Vrouwen in strijd is met het regeerakkoord.*

*De heer Cerexhe vindt het onaanvaardbaar dat mevrouw Dupuis spreekt over 1.000 mogelijke nieuwe woningen op het terrein van de Witte Vrouwen. Dit cijfer staat niet in het regeerakkoord en het strookt ook niet met een verstandige urbanisatie en een harmonieuze integratie in de wijk.*

*De 1.000 woningen komen ook niet overeen met het BBP, dat slechts 150 wooneenheden omvat. Eerder werd al een project van 670 woningen verworpen. Het BBP zou dus aangepast moeten worden en tegen dan zouden we aan het einde van de regeerperiode zijn.*

*De heer Draps, waarnemend burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe, spreekt over een "zuivere provocatie" van mevrouw Dupuis.*

*Mevrouw de staatssecretaris, u gedraagt zich in*

**INTERPELLATION JOINTE DE M. DENIS  
GRIMBERGHS,**

**concernant "l'actualisation du Plan  
logement".**

**M. le président.-** La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répondra aux interpellations.

La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.-** Je vous interpellais le 20 mars 2007 concernant l'exécution (ou plutôt la non-exécution) du Plan logement du gouvernement. Se posait en débat la question de la suspension par le Conseil d'Etat du projet ixellois. Je ne reviendrai pas sur toutes les tergiversations de ce dossier, à propos duquel le président était d'ailleurs intervenu quant aux appels d'offres du secteur privé et quant aux difficultés au niveau de la SLRB. A l'époque, j'avais dit que vous aviez réinventé la procession d'Echternach, qui consiste à avancer de trois pas et à reculer de deux, si ce n'est que vous faisiez l'inverse.

Je ne croyais pas si bien dire, puisque voilà bientôt trois ans d'immobilisme dans le Plan logement. Le précédent gouvernement avait voté ce Plan ; il vous revenait de l'exécuter. Jusqu'alors, à part des coups d'éclat et des gesticulations, on n'avait pas vu grand-chose. Mais le meilleur était encore à venir, puisque la presse nous apprenait un exemple d'incohérence dans le chef du gouvernement.

En effet, le 28-29 avril, 'Le Soir' titrait "Colère noire contre les Dames blanches". M. Cerexhe y déclarait : "Nous sommes à 300% dans le Plan logement. Avec l'emploi, c'est la priorité du gouvernement. Ce qui ne va pas, c'est que Mme Dupuis annonce 1.000 logements sur le terrain des Dames blanches. Cela ne correspond absolument pas à l'accord de gouvernement."

Il est rare de voir un ministre s'en prendre à un secrétaire d'Etat de son gouvernement, en disant que ce que celui-ci dit ne correspond pas à l'accord de gouvernement établi. Je suppose que l'on va se perdre en conjectures sur un procès-verbal non clair, fait par le secrétaire du gouvernement, pour que chacun puisse donner son interprétation. En

*deze kwestie al jaren als een brullende, maar inefficiënte papieren tijger.*

*Is het huisvestingsplan niet eerder een kaartenhuisje dat bij het minste mediabriesje ineenzakt? Hoeveel middelgrote en sociale woningen zullen er echt gebouwd worden op het Witte Vrouwen-terrein en binnen welke termijn?*

toute hypothèse, il est lamentable de constater qu'un ministre est obligé de dire que ce qui est annoncé est contraire à la réalité.

M. Cerexhe déclare également que Mme Dupuis fait état d'un potentiel de construction de 1.000 logements sur le terrain des Dames blanches, un nombre qu'il estime inacceptable étant donné que ce chiffre ne figure nulle part dans l'accord de gouvernement. Ceci s'oppose à une intégration harmonieuse dans le quartier et dans l'environnement ambiant, ainsi qu'à une urbanisation raisonnable.

D'autre part, les 1.000 logements que vous annoncez ne s'inscrivent pas dans le PPAS. Ce dernier prévoit en effet à cet endroit la construction de 150 unités de logements. Or, un projet antérieur de 670 logements prévoyant des immeubles de 7 à 8 étages avait déjà été rejeté il y a quelques années.

Le nombre de 1.000 logements que vous annoncez est par conséquent incohérent par rapport aux 670 logements prévus par le PPAS. La modification éventuelle du PPAS nécessiterait en outre un délai de une à deux années, ce qui nous mènerait à la fin de la législature.

M. Willem Draps, bourgmestre faisant fonction de Woluwé-Saint-Pierre, partage cet avis en parlant de « provocation pure et simple » de votre part, et ajoute « Mme Françoise Dupuis veut faire le coup de force, elle va se casser les dents ».

Vos effets d'annonce et vos gesticulations dans ce dossier, depuis près de trois ans, s'apparentent plus à un rugissement de tigre de papier qu'à une efficacité élémentaire.

Le Plan logement n'est-il finalement qu'un château de cartes emporté dès la première brise médiatique ou soubresaut du gouvernement ? Qu'en est-il réellement des éventuelles constructions sur le terrain des Dames blanches à Woluwé-Saint-Pierre ?

Combien de logements moyens et de logements sociaux peut-on espérer ? Quel planning raisonnable peut-on annoncer ?

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

**Mevrouw Caroline Persoons** (*in het Frans*).- *Volgens de pers plant de regering de bouw van sociale en middelgrote woningen op het Witte Vrouwen-terrein.*

*Dit is een kans voor de Brusselse regering. Het terrein is immers eigendom van de BGHM en er bestaat al jaren een BBP op basis van een volledige stedenbouwkundige studie.*

*In Sint-Pieters-Woluwe zijn inderdaad meer sociale woningen nodig. Nu zijn dat er 1.000, of 5,6% van de woningen.*

*Ik ben echter gechoqueerd door het aantal dat u aankondigt en door het gebrek aan overleg met de gemeente en de bewonersverenigingen.*

*U bent van plan een duizendtal woningen op het terrein op te trekken, waarvan de helft sociale woningen en de helft woningen voor midden-inkomens.*

*U zegt dat het u heel wat moeite heeft gekost bepaalde regeringsleden te overtuigen. Blijkbaar is dat overigens niet gelukt, gezien de negatieve reacties van minister Cerexhe in de pers. Heeft de regering een duidelijk project goedgekeurd of gaat het om een eenvoudige aankondiging, zonder cijfers of budget?*

*Het huidige BBP staat slechts de bouw van 150 woningen toe. Dat is heel wat minder dan de aangekondigde 1.000. Bent u van plan dat BBP te wijzigen? Op welke manier?*

*1. Hoe staat het met de globale visie over deze problematiek? Het verbaast mij ook dat er geen overleg is gepleegd met de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW van de gemeente, die aan een aantal projecten voor sociale huisvesting werken. Welke contacten hebt u desgevallend met hen gehad?*

*2. Duizend woningen lijkt mij bovendien veel te veel gelet op de situatie van het terrein, dat aan het Zoniënwoud grenst en heel steil en ingesloten is.*

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

**Mme Caroline Persoons.-** Nous avons appris par la presse la décision du gouvernement de bâtir des logements sociaux et moyens sur le terrain des Dames blanches.

Il me paraît logique que la Région envisage un tel projet sur un terrain appartenant à la SLRB. En outre, un PPAS existe depuis plusieurs années, lequel a été développé sur la base d'une étude d'urbanisme complète. Il y a là, par conséquent, une opportunité pour le gouvernement bruxellois.

Je ne critiquerai pas le projet de construction de nouveaux logements sociaux et moyens à Woluwé-Saint-Pierre. Cette commune compte en effet 1.000 logements sociaux, soit un taux de 5,6%, dans le parc communal. Il faudrait donc pouvoir augmenter ce parc.

Néanmoins, le nombre de logements annoncés et l'absence de concertation avec la commune et la société d'habitations sociales de la commune me paraissent choquants.

Vous avez annoncé que vous envisagiez d'ériger sur ce terrain un bon millier de logements, "le plus gros projet du Plan régional" d'après la presse. Logements sociaux et moyens se répartiraient l'espace disponible à 50/50. La construction et le projet d'urbanisation feront l'objet d'un appel d'offres.

Vous avez aussi expliqué que vous avez dû batailler ferme pour lever les réticences locales présentes au sein du gouvernement. Celles-ci ne semblent pas avoir été levées, puisque le ministre Cerexhe a réagi négativement deux jours plus tard.

Que contient ce projet gouvernemental ? Une simple annonce de construction sans chiffres, sans budget ? Qu'est-ce qui a été clairement voté par le gouvernement bruxellois ?

Votre projet, tel qu'annoncé dans la presse, ne correspond pas du tout au PPAS actuel. Par conséquent, celui-ci devrait être modifié par la commune ou par le gouvernement pour cause d'utilité publique. Qu'est-ce qui est pressenti à ce

*Het project houdt evenmin rekening met de bestaande bebouwing. In die wijk staan een paar mooie villa's, maar er zijn ook heel wat kleine eensgezinswoningen en enkele sociale flatgebouwen.*

*Uw aankondigingen en de reacties van de heer Cerexhe ruiken dan ook sterk naar electorale bluff.*

*3. De kwaliteit van de projecten. Hierover is veel gedebatteerd. De projecten moeten het karakter van de wijk en de omliggende gebouwen respecteren en geen extra mobiliteitsproblemen veroorzaken.*

*4. Het overleg met de gemeente, de omwonenden en de sociale huisvestingsmaatschappij van Sint-Pieters-Woluwe. Noch de schepen van Huisvesting, noch de burgemeester werd geraadpleegd over het project.*

*Ook de omwonenden hebben massaal gereageerd. Overleg met hen is noodzakelijk.*

*5. Het grote gebrek aan opvangplaatsen en kleine structuren voor gehandicapten in het Brussels Gewest. In dit grote stedenbouwkundige project zou ook plaats geruimd kunnen worden voor aangepaste woningen of voor een bedrijf voor aangepast werk (BAW).*

*Donderdag behandelt de commissie een voorstel van de heer Gosuin, mede ondertekend door mijzelf, over de reservering van delen van de gewestelijke grondreserve voor bepaalde uitrustingen. De regering moet daar aandacht voor hebben.*

*Op mijn initiatief heeft de gemeenteraad van Sint-Pieters-Woluwe een motie goedgekeurd die al de hierboven opgesomde punten omvat.*

niveau-là ?

En dehors de ces questions, j'aimerais avancer certains sujets sur lesquels il me semble important de réfléchir et de se positionner :

1. Une vision globale du logement, à l'échelle communale également. Je m'étonne qu'il n'y ait pas eu de concertation avec la commune ni avec la société de logement social de la commune - où se dessinent des projets pour augmenter le parc d'habitations -, ni avec le CPAS qui mène également de bons projets au niveau du logement.

Quels ont été vos contacts avec les responsables des habitations sociales, avec la commune ?

2. Le nombre de logements : le chiffre de 1.000 logements à cet endroit-là est trop important. Il fait fi du PPAS existant, mais aussi de la situation du terrain, qui longe la Forêt de Soignes, est enclavé et fort en pente... Il ne tient pas compte non plus du bâti existant. Les déclarations de Philippe Moureaux, disant qu'il s'agissait d'un quartier de villas avec piscines, témoignent de sa méconnaissance du quartier, qui est composé de petites maisons unifamiliales, avec effectivement quelques belles villas, mais aussi des immeubles de logements sociaux.

Le PPAS actuel prévoit la construction de quelque 150 logements. Le différentiel est très important entre ce chiffre et les 1.000 logements annoncés. Cela impliquera probablement une révision du PPAS. Mais il faut aussi tenir compte de l'économie générale de ce PPAS.

Vos annonces, ainsi que les réactions de Benoît Cerexhe, ressemblent à un coup de bluff politique à la veille des élections, indifférent aux normes urbanistiques existantes. Allez-vous les respecter ou les modifier ? Comment envisagez-vous cette modification éventuelle ?

3. La qualité des projets. Plusieurs débats sur le sujet ont eu lieu en commission du Logement, ainsi qu'en séance plénière, sous le leitmotiv "pas n'importe où et pas n'importe quoi". Il faut des projets de qualité, qui respectent le caractère du quartier, le bâti environnant et une transition avec le bâti existant, et qui soient également très attentifs aux problèmes de mobilité liés au

caractère enclavé du terrain.

4. La consultation de la commune, des riverains, de la société de logement social de Woluwé-Saint-Pierre. Le Collège, que j'ai interrogé à ce sujet, m'a répondu qu'il n'y avait eu aucune concertation. Ni l'échevin De Keyser, cdH, ni le bourgmestre n'avaient entendu parler du projet.

Les réactions des riverains sont également très nombreuses. Sans tomber dans le syndrome nimby, il faut associer et informer pleinement les riverains, qui sont déjà très fortement incommodés par le bruit des avions.

5. Le manque cruel de places d'hébergement et de petites structures pour les personnes handicapées en Région bruxelloise. Dans le cadre du projet urbanistique qui se dessine sur ce grand terrain, il serait très positif de prévoir soit des logements adaptés pour les personnes handicapées grandement dépendantes, soit de permettre le développement d'une Entreprise de travail adapté (ETA).

Jeudi prochain sera traitée en commission la proposition de Didier Gosuin, que j'ai co-signée, relative à l'affectation d'une partie des réserves foncière régionales à certains équipements. Je demande au gouvernement d'être attentif à ce problème.

Le conseil communal de Woluwé-Saint-Pierre a voté à mon initiative, par trente "oui" et trois abstentions, une motion qui reprend les différents points que j'ai nommés, à savoir : le respect de l'économie générale du PPAS concernant les Dames blanches, l'association pleine et entière de la commune, de la société de logement social et des habitants, ainsi que la prise en considération de la situation, pour éviter les problèmes de densification excessive et de mobilité.

**De voorzitter.**- De heer Grimberghs heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Denis Grimberghs** (in het Frans).- *Ik wil peilen naar de globale realisatie van het Plan voor de toekomst van de huisvesting.*

**M. le président.**- La parole est à M. Grimberghs pour son interpellation jointe.

**M. Denis Grimberghs.**- Mon interpellation est plus vaste et le cas des Dames blanches n'en constitue qu'un élément. Je traiterai donc de l'actualisation du Plan logement en général, avant

*Dit plan zou op het einde van de zittingsperiode moeten resulteren in de bouw van 5.000 publieke woningen. Het parlement dient over zoveel mogelijk informatie te beschikken over de gestarte dossiers, de nieuwe projecten en de gewijzigde procedures.*

*Volgens de studie die u bestelde, beschikt het Brussels gewest over 1.200.000 m<sup>2</sup> bouwrijpe grond die de eigendom is van publiekrechtelijke of aanverwante rechtspersonen.*

*Hoe ver staan de projecten in Ukkel, Jette, Elsene, Molenbeek en Sint-Agatha-Berchem, waarvan de uitvoering al in de vorige fase van het huisvestingsplan was gepland? Bent u tevreden over de oorspronkelijk gekozen procedure?*

*Wat de evaluatie van de eerste fase van het plan betreft, begrijp ik dat u de procedures pas zult evalueren, en eventueel aanpassen, wanneer ze zijn afgerond.*

*Hoe ver staan de projecten die voor de tweede fase zijn weerhouden? Welke verantwoordelijkheid hebben de verschillende betrokken partijen in de realisatie van die projecten?*

*Ik sluit me aan bij mevrouw Carla Dejonghe wanneer zij de aandacht vestigt op de GOMB als producent van publieke woningen.*

*Bij de herziening van het huisvestingsplan (tweede fase) hebt u de GIMB aangeduid als mogelijke openbare operator. Wat is de huidige rol van de GIMB en van de BGHM?*

*U lijkt terug te willen keren naar klassieke procedures om openbare aanbestedingen toe te wijzen. Welke gevolgen zal dat hebben voor de financiering van het huisvestingsplan?*

*Hoe zit het met de beschikbare middelen? In 2005, 2006 en 2007 stond er telkens 180 miljoen euro in de gewestbegroting. In het vereffeningsplan wordt rekening gehouden met een ordonnanciering in 27 jaarlijkse afbetalingen. In 2007 werd slechts 6.600.000 euro geordnancierd, de eerste jaarlijkse afbetaling van de eerste schijf van 180 miljoen. Hoe zit het met de andere schijven?*

*Hoe ziet u de derde fase van het huisvestingsplan?*

d'aborder ce cas particulier.

Le gouvernement bruxellois a été récemment amené à prendre acte des évolutions du Plan logement, qui devait aboutir à la construction de 5.000 logements publics d'ici à la fin de la législature. Il serait utile que notre parlement dispose de l'information la plus large possible quant à l'évolution de ce dossier, tant en ce qui concerne les dossiers en cours que les projets nouveaux et l'adaptation des procédures pour accélérer les réalisations.

Vous avez commandité une étude destinée à recenser les terrains non bâtis appartenant aux personnes morales de droit public ou apparentées. Cette étude fait état de 1.200.000 m<sup>2</sup> inoccupés et constructibles identifiés en Région de Bruxelles-Capitale. Serait-il possible d'obtenir cette étude pour notre commission et pouvez-vous nous donner de plus amples informations à ce propos ?

Pourriez-vous aussi nous indiquer avec précision où en sont les chantiers qui devaient voir le jour dans le cadre de la phase précédente du Plan logement, à Uccle, Jette, Ixelles, Molenbeek et Berchem-Sainte-Agathe ? Qu'en est-il de votre évaluation quant à la procédure qui avait été choisie initialement pour la mise en oeuvre de ces projets ?

Aux interpellations et questions déjà posées sur la manière dont la première phase du Plan logement a été initiée et sur les procédures utilisées, vous nous avez répondu qu'il est difficile de se prononcer. En effet, il n'est pas souhaitable, y compris pour des raisons juridiques, de se prononcer sur des procédures en cours, mais quand toutes ces procédures seront terminées - et cela a été le cas à l'occasion du rapport présenté devant le gouvernement - nous pourrions examiner s'il n'y a pas lieu d'adapter un certain nombre de règles et de procédures.

Pouvez-vous nous indiquer où en sont les projets qui ont été retenus pour la deuxième phase du Plan logement, au-delà de ceux mis en oeuvre dans la première phase ? Quelle est la responsabilité des opérateurs ?

Je rejoins ainsi une des questions posées tout à l'heure par Carla Dejonghe à Charles Picqué,

*Voor bouwwerken op terreinen die toebehoren aan de Grondregie, wordt een recht van opstal toegekend voor 50 jaar, om te voorkomen dat de boekhoudkundige kwalificatie verandert. Wat betekent dat?*

*Het huisvestingsplan toont opnieuw aan dat er voor de bouw van openbare woningen lange en ingewikkelde procedures nodig zijn. Er zijn dringende maatregelen nodig om ook de armsten een fatsoenlijke woning ter beschikking te stellen.*

*Daarom spraken wij in de algemene beleidsverklaring van 2004 over een progressieve huurtoelage voor personen die recht hebben op een sociale woning en een OCMW-uitkering ontvangen, in afwachting van de bouw van meer openbare woningen, wat hopelijk de huurprijzen zal beïnvloeden.*

*Hiervoor werd in de begroting 2007 2.066.000 euro uitgetrokken. Hoe zult u deze kredieten gebruiken en een voorlopig systeem van huurtoelages op touw zetten?*

*Rond het Witte Vrouwen-terrein is een polemiek in de meerderheid ontstaan, die wijst op een meningsverschil tussen u en een collega-minister of een cdH-schepen van Sint-Pieters-Woluwe.*

*De vorige regering besloot het terrein te verkopen aan de meestbiedende om er woningen te bouwen. Gezien de interesse van de promotoren, zouden villa's wellicht voldoende geweest zijn.*

*Vreemd genoeg werd het terrein niet voor de bouw van openbare huisvesting gebruikt.*

*De huidige regering heeft beslist om openbare huisvesting te bouwen op de terreinen die haar eigendom zijn. Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), dat het initiatief was van de vorige regering, was bedoeld om te vermijden dat de privésector om het even wat kon doen.*

concernant le rôle éventuel de la SDRB en termes de production de logements publics.

Dans le cadre de l'adaptation des procédures du Plan logement, dans sa deuxième phase, vous aviez décidé d'inclure la SRIB comme opérateur public possible. Qu'en est-il du rôle de la SRIB à ce stade-ci et du rôle de la SLRB, qui est l'opérateur naturel en la matière ?

Il semble qu'aujourd'hui vous envisagiez de revenir à des procédures classiques pour l'attribution des marchés et pour la gestion des chantiers et des logements qui seront produits. Pouvez-vous nous indiquer quelles seront les conséquences de ces modifications en ce qui concerne le financement et les imputations budgétaires consécutives à la mise en oeuvre du Plan logement ?

Qu'en est-il exactement des moyens disponibles pour la réalisation du Plan logement et de la consommation de ces crédits ? En 2005, 2006 et 2007, 180 millions d'euros ont été portés en engagements au budget régional. Selon le plan de liquidation, un ordonnancement en 27 annuités est prévu. Pour 2007, seuls 6.600.000 euros ont été inscrits en ordonnancements, soit la première annuité des premiers 180 millions d'euros. Qu'en est-il des autres tranches ?

En outre, pouvez-vous nous indiquer quelles sont les hypothèses que vous formulez en ce qui concerne la troisième phase du Plan logement et les projets qui pourraient se développer dans ce cadre ? En ce qui concerne les constructions sur les terrains appartenant à la Régie foncière, le droit de superficie serait concédé pour 50 ans, et ce dans le but d'éviter le risque de requalification comptable de ces opérations menées en partenariat avec la Régie foncière. Pouvez-vous préciser ce qu'il faut entendre par là ?

Enfin, il est notoire - et la mise en oeuvre du présent Plan le prouve une fois de plus - que la construction de logements publics implique des procédures longues et fastidieuses. Elle nécessite la mise en place concomitante de mesures urgentes et provisoires visant à permettre aux personnes économiquement les plus faibles de se loger décentement.



C'est ce que nous avons prévu dans le programme de gouvernement, puisque dans la déclaration de politique générale du 20 juillet 2004, nous avons prévu qu'un système d'allocation-loyer serait progressivement expérimenté pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS, en attendant la mise en oeuvre d'une politique de construction de logements publics.

Dans cette perspective, un crédit de 2.066.000 euros a été inscrit au budget 2007. A mi-législature et plus de 6 mois après le vote de ce budget, il me semble important de vous demander quelles sont les dispositions que vous comptez mettre en oeuvre pour utiliser ces crédits disponibles et pour mettre en oeuvre un système provisoire d'allocations-loyer qui permette de faire face à cette situation d'urgence, en attendant la production - que nous espérons d'un nombre suffisant - de logements publics pour faire face à la demande, afin que cela engendre, comme nous l'espérons, un effet sur le prix des loyers.

J'en termine avec la question du cas particulier des Dames blanches. Dans une polémique un peu vive à l'intérieur de la majorité, on a pu donner l'impression qu'il y avait plus que des nuances entre vous, Mme la secrétaire d'Etat, et un de vos collègues ministre, voire un échevin cdH de Woluwé-Saint-Pierre.

Nous allons d'abord rafraîchir la mémoire de M. De Wolf, de Mme Persoons, et peut-être même de M. de Patoul. Il est important de rappeler que le gouvernement précédent a décidé - on peut trouver que c'est une bonne ou une mauvaise idée - de vendre le terrain des Dames blanches au plus offrant pour produire des logements. Des villas auraient sans doute suffi, compte tenu de l'intérêt des promoteurs pour ce merveilleux terrain

Très étonnamment, le produit de la vente n'avait même pas été affecté à la production de logements publics.

Fidèle à la logique qu'il défend face à l'ensemble des pouvoirs publics, y compris les pouvoirs locaux, le gouvernement a décidé de produire du logement public sur les terrains qui lui appartiennent. Le PPAS qui a été initié et approuvé sous la précédente législature était un

**Mevrouw Caroline Persoons** (in het Frans).- *Het BBP werd op gemeentelijk niveau aangenomen en de cdH zat in de meerderheid.*

**De heer Denis Grimberghs** (in het Frans).- *U kunt de verantwoordelijkheid voor het BBP, dat door de vorige regering werd aangenomen, niet ontlopen.*

*Als de regering beslist om een terrein aan de meest biedende te verkopen, is het logisch dat de gemeente voorwaarden stelt om te vermijden dat een privé-ondernemer er om het even wat mee uitspookt.*

*De vorige regering heeft de eventuele koper ook beperkingen opgelegd om enige controle te bewaren over de bestemming van het terrein.*

*Als de regering afziet van de verkoop en beslist om er zelf huizen te bouwen, mag ze de plannen bijsturen.*

**De heer Vincent De Wolf** (in het Frans).- *De overheid mag dus om het even wat doen?*

**De heer Denis Grimberghs** (in het Frans).- *Ja, de regering mag ervoor kiezen om sociale woningen en woningen voor middeninkomens in plaats van villa's te bouwen.*

*De cdH is voorstander van een wijziging van het BBP maar heeft zich steeds tegen de bouw van 1.000 woningen verzet. Er is nood aan een evenwichtig plan.*

*Het is ongeoorloofd om de bouw van sociale woningen te weigeren omdat het terrein in kwestie zich toevallig in Sint-Pieters-Woluwe bevindt.*

*Ik pleit voor een oplossing die een compromis is tussen de bouw van 156 woningen, zoals voorzien in het BBP, en van 1.000 woningen, wat overdreven veel is.*

bon "étrangleur" pour un projet privé.

**Mme Caroline Persoons**.- Il a été voté à partir de la commune où le cdH était dans la majorité.

**M. Denis Grimberghs**.- J'imagine que vous assumez la responsabilité politique qui consiste à disposer d'un PPAS approuvé par un gouvernement.

Lorsqu'un gouvernement projette de vendre un terrain au plus offrant, il est logique que la commune décide de fixer les paramètres des projets envisageables, et qu'elle mette éventuellement en place un mécanisme d'"étranglement" pour éviter qu'on ne construise n'importe quoi sur le terrain mis en vente.

Le gouvernement précédent a approuvé une mesure qui impose des restrictions à un promoteur privé, de manière à garder un certain contrôle sur l'aménagement futur du terrain.

A partir du moment où le gouvernement renonce à la vente et décide de garder le terrain pour produire du logement, il est en droit de se demander s'il doit maintenir ou non le même programme.

**M. Vincent De Wolf**.- Le public serait donc libre de faire n'importe quoi ?

**M. Denis Grimberghs**.- Il est libre de conserver ou non le même programme, de produire du logement moyen et social plutôt que des villas.

Le cdH local s'est exprimé clairement sur le sujet - y compris à la veille des élections - en se prononçant en faveur d'une modification du PPAS mais en s'opposant aux 1.000 logements. Il faut trouver un programme équilibré qui tienne compte de ce que l'on peut entreprendre sur ce terrain s'il est affecté à du logement moyen et social.

Ce dernier ne peut pas être refusé sur ce terrain sous prétexte qu'il se situe à Woluwé-Saint-Pierre. Il doit être envisagé dans des proportions raisonnables, qui permettent de réaliser un projet habitable.

La construction de 160 ou 156 villas n'est pas le

*Bespreking*

**De voorzitter.**- De heer Daems heeft het woord.

**De heer Alain Daems** (in het Frans).- *In antwoord op mijn vorige interpellatie over het huisvestingsplan sprak u de hoop uit meer vooruitgang in dit dossier te kunnen boeken dankzij de nieuwe meerderheden in de gemeenten. Uit de uitspraken van de heer De Wolf blijkt evenwel dat de uitvoering van het huisvestingsplan niet makkelijker zal verlopen met een meerderheid waarin de MR ECOLO heeft vervangen.*

*De ECOLO-fractie is het vaak oneens met u geweest, mevrouw de staatssecretaris. Wij hebben meermaals onze bezorgdheid geuit en suggesties en samenwerkingsvoorstellen gedaan. Wij hebben die samengevat in een open brief aan de huisvestingssector.*

*Een eerste bekommernis betrof het overleg. Voor projecten van die omvang, en zeker wanneer het om sociale huisvestingsprojecten gaat, is het belangrijk dat de mening van de betrokken partijen wordt ingewonnen. U hebt die kans onbenut gelaten in de projecten in Elsene, Watermaal-Bosvoorde en in Sint-Pieters-Woluwe. Behoorlijk overleg is nochtans belangrijk voor een goed project.*

*ECOLO heeft steeds gewaarschuwd voor het risico dat afgewezen onderaannemers of architectenbureaus beroep aantekenen. Er is ook een risico met betrekking tot het BBP. Dat is zo in Ukkel en in het geval van de Witte Vrouwen. Het is dus zeker gevaarlijk om te snel te willen gaan.*

*Er mogen ook hoge eisen worden gesteld aan de*

meilleur projet à cet endroit-là, compte tenu de la valeur du terrain.

Il faut poursuivre les réflexions pour aboutir à un projet équilibré, qui ne ressemblera sans doute pas aux 1.000 logements imaginés par d'aucuns, ni aux 156 logements prévus au PPAS.

Telle est la position de mon parti sur le sujet.

*Discussion*

**M. le président.**- La parole est à M. Daems.

**M. Alain Daems.**- Mme la ministre, en réponse à ma dernière interpellation relative au Plan logement, vous vous réjouissiez des nouvelles majorités issues des dernières élections communales, qui vous auraient permis de progresser davantage sur ce dossier. La sortie du groupe ECOLO de nombreuses majorités, comblée bien souvent par le MR, semblait pour vous d'un heureux augure.

Des propos de M. De Wolf soulignant la correspondance entre la fin de la législature et les délais nécessaires à la révision du PPAS des Dames blanches, je puis déduire que les avancées du Plan logement ne seront pas pour autant plus aisées avec des majorités comprenant le MR.

Le groupe ECOLO et vous-même avons souvent été en désaccord. Mon parti vous a exprimé à de nombreuses reprises ses préoccupations, ses suggestions, ses propositions de collaboration, et ses appréciations, tant au niveau de la SLRB que par des courriers envoyés dans le cadre de la majorité, ou en commission du Logement.

Il semble néanmoins qu'il était difficile pour vous d'entendre nos propositions autrement que comme des critiques. Nous avons fini par les acter dans une lettre ouverte au secteur du logement, dont je rappellerai ici trois des points principaux.

Le premier point concernait la participation et la concertation. Il existe bien sûr des règles en matière d'urbanisme, au niveau de la concertation et des enquêtes publiques. Pour des projets de cette

*energienormen en de energieefficiëntie. Het gaat hier tenslotte om sociale woningen voor huurders met een laag inkomen.*

*De mening van de heer Grimberghs over het project van de Witte Vrouwen verbaast me. Ik heb de heer Hutchinson herhaaldelijk over dit terrein geïnterpelleerd. Het gewest heeft daar een terrein van tien ha ter beschikking dat bovendien eigendom is van de BGHM. Het is uitgesloten dat het gewest daar geen middelgrote en sociale woningen zou bouwen. Volgens de heer Hutchionson was er een akkoord binnen de regering om dat terrein niet te bestemmen voor sociale woningbouw, omdat de gemeente daartegen was gekant.*

*ECOLO is er voorstander van om op dit terrein zoveel mogelijk woningen te bouwen. Er zijn daarvoor verschillende redenen. Er is vooreerst de stedelijke diversiteit. Als sociale woningbouw alleen wordt uitgebreid op plaatsen waar ze reeds aanwezig is, ontstaat er gettovorming. Dat geldt trouwens ook zones met villa's en kleine woningen.*

*Er hoeven ook geen torenflats te worden gebouwd. Er is een typewoning van de GOMB, bestaande uit een gelijkvloers met 2 of 3 verdiepingen, die energiezuinig is en relatief goedkoop. Er werden reeds dergelijke woningen gebouwd in het gewest, ondermeer in Jette.*

ampleur, et notamment dans le cadre de projets de logement social, objets de nombreux fantasmes, il faut faire des démarches en amont pour la participation des personnes concernées.

Des occasions en ce sens ont été manquées dans le cadre des projets à Ixelles, à Watermael-Boitsfort et à Woluwé-Saint-Pierre. Il convient de faire plus pour la participation qui permet d'améliorer les projets et d'éviter les fantasmes.

Nous avons aussi voulu, à plusieurs reprises, que ce soit au sein de la SLRB ou dans cette commission, veiller au risque de recours de la part d'entreprises soumissionnaires, de bureaux d'architectes, qui se demandent pourquoi - alors qu'ils sont connus et bien connus sur la place bruxelloise -, ils sont disqualifiés pour incapacité à faire la preuve de leur envergure. Il existe aussi un risque par rapport au PPAS. C'est le cas à Uccle, et un nouveau problème de ce genre se pose pour les Dames blanches. A cet égard, il est extrêmement dangereux de vouloir aller vite.

Concernant les normes énergétiques, il nous semble indispensable de faire preuve d'audace, comme à Mons où la cité de logement social Toit et Moi atteint une norme de déperdition énergétique remarquable de K10. Certes, votre argumentation sur les projets rentrés par les entreprises n'est pas mauvaise. Cependant, on ne peut pas se permettre de concevoir des projets d'habitat en ville qui ne bénéficient pas du meilleur taux d'efficacité énergétique, surtout pour des locataires sociaux dont les revenus sont très faibles, ceci afin de ne pas devoir payer des charges importantes en matière d'électricité et de gaz.

En ce qui concerne les Dames blanches, je suis surpris par les propos de M. Grimberghs. J'ai interpellé à plusieurs reprises M. Hutchinson à propos de ce terrain. Il me semblait évident qu'on avait là un terrain de 10 hectares, appartenant en outre à la SLRB. Il me semblait indispensable d'y construire du logement, étant donné la faiblesse de la construction ces dix dernières années en matière de logements publics, moyens ou sociaux. M. Hutchinson avait annoncé l'existence d'un accord du gouvernement pour ne pas vendre ce terrain et pour l'affecter, au terme de discussions avec la commune, à des projets de logement

**De heer Vincent De Wolf** (in het Frans).- *Er zijn nog wel andere voorbeelden.*

**De heer Alain Daems** (in het Frans).- *Het bevalt u niet dat ik over Jette praat.*

*De ECOLO-fractie vindt het noodzakelijk dat voor dergelijke grote projecten een architectuurwedstrijd wordt georganiseerd. Er is daarvoor voldoende tijd en het kan snel gebeuren. Die zou ook een meerwaarde geven aan de nieuwe projecten inzake sociale en middelgrote woningen. Voor de heer De Wolf echter, mag er inzake sociale woningbouw om het even wat worden gebouwd.*

**De heer Vincent De Wolf** (in het Frans).- *Ik vraag het woord voor een persoonlijk feit.*

public.

Sur cette question, Mme la ministre, sachez que notre groupe soutient la perspective de construire le plus grand nombre de logements sur ce terrain, ceci pour plusieurs raisons. La première concerne ce que j'appellerais la tarte à la crème de la mixité sociale, ou plutôt de la diversité urbaine. Si on ne peut construire des logements sociaux denses que là où il en existe déjà, et de même pour un bâti de villas ou de petites maisons, on va créer les ghettos qu'on prétend vouloir supprimer. Il est évident que pour atteindre une diversité urbaine, on ne peut pas se contenter de reproduire ce qu'il y a autour.

Pour autant, il ne s'agit pas nécessairement de construire des tours. Une typologie du type SDRB rez+2-3 permet une économie d'énergie substantielle - et donc financière - , ce qui n'est pas négligeable lorsqu'on produit du logement public avec l'argent du contribuable et qu'il faut en faire le plus possible avec des moyens limités. Cette typologie urbaine est appliquée en différents endroits de la Région bruxelloise ; je pense à Jette par exemple, où une politique est menée en ce sens depuis quinze ans.

**M. Vincent De Wolf.**- Il y a d'autres exemples, M. Daems ! Pourriez-vous élargir votre spectre ?

**M. Alain Daems.**- Quand je parle de Jette, cela ne vous plaît pas !

Pour des projets de cette ampleur, il nous semble qu'il serait positif et même nécessaire de passer par un concours d'architecture. Vu les délais des procédures urbanistiques, on peut en prendre le temps. Il est possible de le faire dans un délai relativement court. Il nous semble que cela permettrait aussi de valoriser positivement ces nouveaux projets urbains de logement social et de logement moyen, au lieu, comme M. De Wolf, de considérer que faire des logements sociaux, c'est faire n'importe quoi sur ces terrains.

**M. Vincent De Wolf.**- M. le président, je demande la parole pour un fait personnel !

*Persoonlijk feit*

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord voor een persoonlijk feit.

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).**- *De heer Daems legt me woorden in de mond die ik niet heb gebruikt.*

*Ik heb niet gezegd dat er om het even wat mocht worden gebouwd op het terrein van de Witte Vrouwen. Ik heb gezegd dat het redelijk was om het aantal privéwoningen te beperken, maar dat dit niet langer het geval was op het niveau van de overheid, terwijl de heer Daems had verklaard dat de privésector niet om het even wat mocht doen. Maar ook de overheid mag niet zonder meer haar zin doen. Dat was wat ik bedoelde.*

*Ik verheug me ook niet over het feit dat er niets zal gebeuren voor het einde van deze zittingsperiode. Ik heb gezegd dat er de laatste drie jaar niets meer beweegt en dat één en dezelfde persoon bevoegd is voor stedenbouw en huisvesting. Het kan een goede zaak zijn dat er voor het einde van deze zittingsperiode niets meer gebeurt omdat de woningen dan sneller kunnen worden gebouwd.*

*Wat betreft de huurtoelage verwijs ik u naar een voorstel van resolutie dat ik in deze commissie heb ingediend en dat ertoe strekte uit te voeren wat er in het regeerakkoord staat. Ik heb de bewoordingen van de regeringsverklaring letterlijk overgenomen en toch werd mijn voorstel verworpen.*

*Vervolg van de bespreking*

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in**

*Fait personnel*

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf pour fait personnel.

**M. Vincent De Wolf.**- J'ai été mis deux fois à l'index par M. Daems.

Je n'ai pas dit que faire du logement social sur le terrain des Dames blanches était faire n'importe quoi. J'ai affirmé, par rapport à ce qu'a dit M. Grimberghs, qu'il était raisonnable de limiter le nombre de logements privés, mais que cela ne l'était plus au niveau public, alors qu'il avait dit qu'on ne pouvait pas laisser le privé faire n'importe quoi. Mais on ne peut pas non plus faire n'importe quoi au niveau du secteur public. C'est cela que j'ai voulu dire.

Deuxièmement, en ce qui concerne le fait que rien n'aura été fait avant la fin de la législature, je ne m'en réjouis pas. Je dis simplement que, dans la mesure où on est dans un immobilisme total depuis trois ans, dans une carence lamentable, alors que les compétences sont réunies dans le chef de la même personne pour l'Urbanisme et le Logement, le fait que rien n'aura été fait pour la fin de la législature pourra peut-être s'avérer positif, parce que cela nous permettra d'enclencher la vitesse supérieure pour construire du logement.

Enfin, à propos de l'allocation-loyer dont M. Grimberghs a parlé, je rappelle que j'avais déposé une proposition de résolution dans cette commission, qui tendait exactement à ce que l'on fasse ce qui était inscrit dans la déclaration gouvernementale. J'avais repris exactement les termes de la déclaration gouvernementale, et ici, majorité contre opposition, on a osé voter contre cette proposition de résolution. Du coup, dans les deux mois qui ont suivi, on a voté le budget. Je ne sais d'ailleurs pas s'il a été exécuté. Cela aussi mérite d'être à nouveau précisé.

*Poursuite de la discussion*

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je

*het Frans).*- *Ik verheug me over deze discussie.*

*Ik feliciteer de MR-fractie voor de regelmaat waarmee ze driemaandelijks de onheilsprofeet uithangt met betrekking tot de evolutie van het gewestelijk huisvestingsplan. Toch heb ik nog even de tijd.*

*Waarvoor interpelleert u eigenlijk? Ofwel gebeuren er zaken waar u niet tevreden mee bent, ofwel gebeurt er niets.*

*Dankzij uw reeks interpellaties, kan ik weliswaar regelmatig een stand van zaken geven.*

*De Moensberg ligt in Ukkel, mijnheer De Wolf. Het project in Elsene is het Ernotte-project.*

*Helaas bevindt geen van beide zich in Etterbeek, waar geen plaats meer is, in tegenstelling tot Sint-Pieters-Woluwe.*

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *Wij hebben de voorbije tien jaar enorm veel sociale woningen gebouwd.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Ik zeg alleen dat Sint-Pieters-Woluwe niet bereid is om meer sociale woningen onder te brengen.*

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *Wij hebben de Rolin-kazernes omgebouwd tot woningen en wij werken aan het Arsenal.*

**De voorzitter.**- *Mevrouw Dupuis heeft het woord.*

me réjouis de ce débat, que je veux pacifique, nonobstant certains propos que j'ai entendus.

Je voudrais saluer la régularité trimestrielle - j'ai fait mes calculs - du groupe MR qui, régulièrement, produit une Cassandre à propos de l'évolution du Plan régional. C'est sympathique. Mais il n'y a aucun problème, j'ai le temps. Du moins un peu de temps, pas beaucoup.

Ces interpellations sont quelque peu contradictoires. Sur quoi interpellez-vous si rien ne se passe ? Soit il se passe des choses et elles ne vous plaisent pas, soit rien ne se passe, mais comment dénoncer l'immobilisme dans ce cas ?

Votre "longue marche" d'interpellations me permet de faire régulièrement le point sur un processus en mouvement. J'aimerais que vous m'en donniez acte.

Le Moensberg se situe à Uccle et non pas à Ixelles, M. De Wolf. Le projet ixellois auquel vous faites référence est le projet Ernotte. Etant donné le nombre considérable de projets, ils portent chacun un nom.

Il est vrai qu'aucun de ces deux sites n'est situé à Etterbeek, ce qui est regrettable. Il n'y a plus de place à Etterbeek, contrairement à Woluwé-Saint-Pierre.

**M. Vincent De Wolf.**- Nous avons construit énormément de logements sociaux au cours des dix dernières années.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je dis simplement que la commune de Woluwé-Saint-Pierre n'est pas disposée à accueillir davantage de logements sociaux.

**M. Vincent De Wolf.**- Vous devez avoir l'honnêteté intellectuelle de reconnaître que nous avons réurbanisé les casernes Rolin, que nous travaillons sur le site de l'Arsenal et que nous avons construit plusieurs centaines de logements sociaux depuis dix ans.

**M. le président.**- Je rappelle que la parole est à Mme Dupuis.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *In Sint-Pieters-Woluwe hebben we geen reactie gekregen van de huisvestingsmaatschappij of de gemeente op ons dringend verzoek. Niemand heeft een voorstel gedaan.*

*U beweert dat de vorige regering het huisvestingsplan goedgekeurd heeft. De vorige regering heeft echter niets gedaan, behalve net voor de verkiezingen een actieschema opgesteld. Zo kon de nieuwe meerderheid meteen met een groot plan van start gaan.*

*Mijnheer Daems, de gemeenten Schaarbeek, Anderlecht en Vorst reageerden laattijdig op onze dringende verzoeken. Zij beschikken alledrie over terreinen en wilden niet samenwerken met het gewest. Daarom verklaarde ik dat de gemeenteraadsverkiezingen de zaken konden veranderen.*

*In Anderlecht is dat gebeurd, maar niet in Schaarbeek, dat niet reageert, of Vorst, dat blijkbaar twijfelt.*

*De samenwerking met bepaalde gemeenten waar de MR de plak zwaait, loopt niet bepaald van een leien dakje.*

*Het Wittevrouwenterrein heeft een oppervlakte van bijna tien hectare en is sinds 1927 eigendom van de overheid. Het is de laatste grondreserve van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Toen de MR in de regering zat, wou men het steeds verkopen om er prestigeprojecten te realiseren. Gelukkig heeft het idee om er sociale woningen of woningen voor middeninkomens te bouwen nu ingang gevonden.*

*Tijdens de vorige legislatuur wou de regering het terrein verkopen, zij het onder bepaalde stedenbouwkundige voorwaarden. Het BBP werd aangenomen door de gemeente voordat het terrein werd verkocht en voorzag in de bouw van 132 woningen, waarvan 38 appartementen in een huizenblok. De overige 94 huizen zouden dus wel erg groot uitgevallen zijn. Dat plan was voor ons dan ook onaanvaardbaar.*

*Het valt me op dat de MR steeds openbare huisvesting of terreinen van de overheid wil verkopen. In Brussel kan dat echt niet door de*

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- *A Woluwé-Saint-Pierre, où il y a de la place, il n'y a pas eu de réponse aux sollicitations. La société de logement et la commune ne nous a pas répondu et personne n'a fait de proposition.*

*Vos qualités d'historien sont elles aussi sujettes à caution quand vous affirmez que le Plan logement a été approuvé par le gouvernement précédent, M. De Wolf. Le gouvernement précédent n'a pris aucune décision. Tout au plus a-t-il poliment pris acte d'un schéma d'action, à la veille des élections. Cela a présenté l'immense avantage de permettre à la nouvelle majorité de capitaliser immédiatement sur un grand plan.*

*Je voudrais clarifier pour M. Daems mes propos relatifs aux élections communales. Trois communes étaient notoirement en retard par rapport aux sollicitations que nous leur avons adressées : Schaarbeek, Anderlecht et Forest. Elles disposent toutes trois de terrains et n'ont pas jugé bon de travailler avec la Région. C'est à ce sujet-là que j'ai déclaré que les élections communales pourraient modifier la donne.*

*La donne a été clairement modifiée pour la commune d'Anderlecht, mais pas pour celle de Schaarbeek, qui demeure sourde à nos demandes, ni pour celle de Forest, qui éprouve visiblement quelque difficulté à se déterminer.*

*Il ne s'agit pas du tout de ce que vous dites, que du contraire ; j'éprouvais des difficultés à travailler avec certaines communes MR et cela risque de continuer.*

*Revenons à l'interpellation concernant les Dames blanches. Ce terrain est d'une surface de près de 10 hectares et est propriété publique depuis 1927. Il est la dernière réserve foncière de la Société régionale du logement. Depuis 1989, dans des gouvernements bruxellois où le MR était présent via l'une ou l'autre de ses composantes, il n'a pas été possible de dégager pour ce terrain d'autre solution que de le vendre pour l'affecter à des constructions de standing. Je me réjouis d'entendre sur les bancs de l'opposition que l'idée d'y construire du logement social ou moyen a fait son chemin.*

*On a produit sous la législature précédente un*



beugel.

*Ik heb altijd al gevonden dat het onzinnig zou zijn dit terrein te verkopen. Hoe kan men van de overheid verwachten dat ze gronden aanwendt voor het Plan voor de toekomst van de huisvesting als ze haar eigen gronden verkoopt?*

*Als het terrein niet wordt verkocht, moet men het BBP aanpassen, aangezien het nu vooral op een vermogend publiek is gericht. Omdat het een project van openbaar nut betreft, is het mogelijk de procedure te volgen die staat ingeschreven in artikel 54 van het BWRO. Voor een overheidsproject dat gepland is op een terrein dat aan de overheid toebehoort en dat met overheidsmiddelen wordt gefinancierd, kan een wijziging van het BBP noodzakelijk blijken.*

*Op luchtfoto's ziet men dat het terrein is opgedeeld in een zone met elegante villa's aan de ene kant en een reeks sociale woningen aan de andere kant, met een lege ruimte tussen beide in. Hier kan de overheid de kans grijpen om een ambitieus project neer te zetten. Omdat het terrein aan de rand van de stad ligt, heeft het onvoldoende aandacht gekregen, ook vanwege de gemeente. Die is jammer genoeg niet erg happig op een samenwerking met het gewest.*

*Ik stel voor om in een overgangsfase een openbare aanbesteding uit te schrijven gericht naar "ensemblers" (architecten, stedenbouwkundigen, gespecialiseerde bureaus, enzovoort). Hierdoor zal de procedure wel zes à acht maanden langer duren.*

*Het gaat dus om een soort richtschema. Ik hoop dat wij uiteenlopende voorstellen zullen ontvangen. Het lijkt mij bijvoorbeeld mogelijk om meerdere miniwijken te creëren met een lage bebouwing.*

*Met betrekking tot het project in de Versailleswijk hebben architecten mij verweten dat ik niet voldoende in de hoogte bouwde. Voor mij was het evenwel belangrijker dat iedereen met het project akkoord ging, zowel de buurtbewoners als de gemeente, de BGHM, enzovoort...*

*De verstedelijkingsopdracht zal enige tijd vergen, maar is bijzonder belangrijk als wij een positief*

terrein public pour la vente, qui était lié à des dispositions urbanistiques, afin que les promoteurs sachent où ils achètent. Le PPAS a été adopté par la commune préalablement à la vente. Il s'agit de 132 logements autorisés sur ce terrain de 10 hectares, dont 38 appartements dans un bloc de coin. La surface disponible restante est consacrée à 94 logements d'une superficie plus que confortable. C'est donc tout à fait inconciliable. C'est un autre projet dont il faut discuter. Nous sommes repartis sur de nouvelles bases.

Je reconnais une constance dans le chef du Mouvement réformateur par rapport à la vente de logements ou de terrains publics. Vous défendez encore et toujours la vente du patrimoine social. A Bruxelles, c'est une aberration.

Dès mon entrée en charge, il a été évident dans mon esprit que ce terrain ne serait pas vendu. Ineptie est le seul qualificatif qui me vient à l'esprit pour qualifier cette idée, et ce d'autant plus dans le contexte du Plan logement. En effet, comment demander à l'ensemble des pouvoirs publics d'affecter des terrains au Plan logement si vous-même vendez votre principale réserve foncière ?

Bien évidemment, à partir du moment où le terrain n'est plus vendu, le PPAS mis en place pour le valoriser en attirant un public financièrement aisé est naturellement obsolète. Il convient de le modifier.

L'utilité publique du projet justifie le recours à la procédure de l'article 54 du COBAT. Un projet de nature publique édifié sur un terrain public avec des crédits publics peut nécessiter l'adaptation du PPAS. Il s'agit de procédures qui ne sont ni longues ni difficiles. Ce PPAS ne se négocie pas, même s'il était utile à un autre projet, car il est obsolète, vu qu'il concernait un autre type de construction et de public.

Les photos aériennes du site des Dames blanches sont révélatrices de la manière dont le terrain est occupé. La densité au sol se répartit entre, d'un côté, un ensemble de villas confortables pourvues notamment de piscines, et de l'autre, des alignements de logements sociaux de l'époque, le tout traversé par un espace vide.

Cette constatation a alimenté notre volonté de

*project willen voeren dat een architecturale meerwaarde betekent voor de stad. De regering heeft haar zegen gegeven en de BGHM legt de laatste hand aan de procedure. Dat is geen gegesticuleer, maar een logische aanpak. Op het einde van de legislatuur zullen wij de balans opmaken en kijken hoe ver wij gekomen zijn.*

*In de aanbesteding voor de verstedelijkingsopdracht is geen cijfer voor het aantal woningen vooropgesteld. Het cijfer dat ik in de pers heb meegedeeld, is een referentiecijfer op basis van de gemiddelde dichtheid van onze projecten, namelijk 100 woningen per hectare, zoals in Elsene en Ukkel. Het project in Elsene werd door iedereen aanvaard, met inbegrip van de felste hekelaars van het huisvestingsplan.*

*Ik denk dan ook dat wij een goede koers varen en dat er geen reden is om daarvan af te wijken.*

*De regering besliste om ernaar te streven het aantal woningen te bepalen in het belang van een harmonieuze integratie in de wijk. Een exact aantal werd dus niet vastgelegd.*

*Tot nu toe omvatten de projecten uit het huisvestingsplan gewoonlijk zo'n 100 woningen per hectare. Het is op basis hiervan dat ik de mogelijkheid geopperd heb om op dit terrein 1.000 woningen te bouwen.*

*De journalisten schreven allemaal angstvallig in de voorwaardelijke wijs. Het verbaast mij dat een redenaar als u daar in trapt.*

*Ik hoop dat de resultaten van de studie beschikbaar zullen zijn in het voorjaar van 2008, wanneer we politieke debatten zullen voeren over dit project. Dan zullen we over objectieve cijfers beschikken.*

*De heer Cerexhe en ik hebben de regeringsbeslissing niet verraden. De heer Cerexhe heeft aangedrongen op de studie en ik heb correct geantwoord op de vragen. We zijn het misschien niet over alles eens, maar dat hoeft ook niet.*

*Wij willen in eerste instantie de helft sociale woningen en de helft middelgrote woningen bouwen. Dat past binnen onze quota. Dat is niet het gemiddelde van het huisvestingsplan (2/3*

développer un projet politique ambitieux. Il s'agit d'un morceau de ville situé aux limites de la Région, et qui n'a pas fait l'objet des considérations nécessaires, notamment de la part de sa propre commune. Il est d'ailleurs regrettable que celle-ci soit si peu encline à nous apporter sa collaboration en ce sens.

Du fait de mes compétences, je propose dans ce dossier de passer par un marché d'urbanisation. Cette étape intermédiaire consiste à faire appel à des ensembliers (architectes, urbanistes, bureaux spécialisés, etc.), lesquels peuvent apporter des suggestions en termes urbanistiques et de logement concernant ce terrain. Il s'agit d'une procédure d'ouverture plus longue de six à huit mois que la procédure normale, mais elle mérite d'être expérimentée.

Il s'agit d'une sorte de schéma directeur du logement sur un grand terrain ouvert.

J'espère que nous serons confrontés à des propositions diversifiées. J'ai vu le terrain. J'ai le coup d'oeil, comme tout le monde, et, à mon sens, il y a plusieurs mini quartiers qui sont possibles, des urbanisations basses sont possibles, tout est possible.

A un moment donné, l'ensemble des parties concernées préféreront une formule. Il est fondamental que des gens qui connaissent leur métier nous fassent des propositions. C'est l'idée que j'ai amenée au gouvernement et à la société régionale, au risque de me trouver encore en butte aux altercations, de m'entendre dire que j'ai pris trop de temps. Je le fais parce qu'il est important de poser ce geste. Cela valait la peine de le faire à mi-chemin de la législature, où notre Plan logement apportera quelque chose de positif à la ville en termes d'architecture.

Les projets que nous avons sont extrêmement variés. On le verra bien quand on fera le bilan. Pour l'instant vous ne voulez pas voir les choses en face, mais cela m'est égal. Le bilan sera fait à la fin de la législature et nous verrons où nous en sommes à ce moment-là.

Pour en revenir à notre terrain, le gouvernement a suivi la proposition, et la SLRB est en train de lui donner sa forme définitive. Je n'appelle pas cela

*sociale woningen, 1/3 middelgrote woningen), maar deze verhouding staat borg voor een goede sociale mix.*

*Deze gegevens staan in het lastenboek van de aanbesteding. De studie zal de ideale verhouding bepalen op basis van reële gegevens.*

*Een woningproject van dergelijke omvang kan er uiteraard niet komen zonder rekening te houden met het gemeentebestuur en de inwoners van de gemeente. We moeten rekening houden met bepaalde moeilijkheden: de gemeente blijft het BBP verdedigen, en sommige mensen hebben last van het nimby-syndroom.*

*Laten we eerst een voorstel objectief bespreken, rekening houdende met de eigenschappen van het terrein en met het feit dat we geen prestigeproject willen, maar wel degelijk sociale woningen en woningen voor middeninkomens.*

*Het Brussels Gewest zal voor de kosten van de studies en het bouwen opdraaien en wordt eigenaar van de woningen. Nu komt het erop aan om een goed onderbouwd voorstel te formuleren.*

*Gelet op de termijnen die de wetgeving inzake openbare aanbestedingen ons oplegt en op het feit dat er een goede studie moet worden uitgevoerd, kunnen we het voorstel echter pas tegen begin 2008 verwachten. Vervolgens zullen architectenbureaus plannen kunnen voorstellen. De stedenbouwkundige vergunning voor het winnende voorstel zal ongeveer een jaar later uitgereikt worden.*

*Ik zal nu antwoorden op de vragen van de heer Grimberghs.*

*De studie waarvan sprake is bedoeld om de grondreserves van het Brussels Gewest in kaart te brengen. Ik wil de resultaten niet openbaar maken om te vermijden dat ze aanleiding geven tot speculatie.*

*Mevrouw Persoons, bepaalde terreinen kunnen uiteraard worden gebruikt om bijvoorbeeld te voorzien in gebouwen voor de opvang van gehandicapten, maar de terreinen waarvan sprake in het Plan voor de toekomst van de huisvesting*

des gesticulations, mais un raisonnement assez simple. Pour le reste, je m'en tiendrai au projet. Et je ne suis pas la seule. J'ai cru comprendre que mon collègue au gouvernement trouvait aussi que faire une étude était une bonne idée.

Quelle est la pomme de discorde ? Du côté de la commune, il y a un PPAS que je considère appartenir à une ère antédiluvienne. Du côté de la majorité, et de la commune en son temps, le nombre de logements n'a pas été déterminé. Je n'ai pas de chiffre fétiche. Dans l'appel d'offre pour le marché d'urbanisation, il n'y a pas de chiffres. Au risque de vous déplaire, dans certains milieux, quand on urbanise, on donne d'autres chiffres que les vrais.

Quand on m'a posé la question, j'ai seulement donné un chiffre de référence par rapport à la moyenne des autres projets. C'est purement scientifique. Je sais qu'on n'a rien à faire de la science en politique, mais c'est tout ce qu'il y a là-dedans. Jusqu'à présent, dans notre Plan, sur un terrain d'un hectare, la moyenne de construction est de 100 logements. C'est le cas à Ixelles comme à Uccle.

Dans d'autres lieux - comme dans le quartier Versailles, où nous allons prochainement inaugurer le démarrage des travaux d'un excellent et magnifique projet - , il m'a été reproché par des architectes de ne pas avoir utilisé le lieu en plus grande hauteur, en d'autres termes de ne pas avoir davantage densifié ce projet. C'est égal. C'est ce projet qui a été choisi. Il convenait à tout le monde, à la société, à la commune, à moi, à la SLRB, donc on l'a fait. C'est beaucoup plus compliqué qu'on ne peut l'imaginer.

A Ixelles, le projet qui a été sélectionné - et qui a posé quelque problème parce que ce n'était pas le moins cher et qu'on pouvait imaginer que nous aurions choisi un autre projet moins intéressant - est un projet de densité urbanistique moyenne qui aboutit aussi à un peu plus de 100 logements à l'hectare. Il a été accepté par tout le monde, y compris par les plus intégristes des détracteurs du Plan. Cela a pris un peu de temps, mais cela s'est fait.

Je pense que ce cap est bon et qu'il n'y a pas de raison de s'en écarter. Chaque chose vient en son

*zijn uitsluitend voor woningen bedoeld.*

*In de eerste fase worden de werven van Mariëndaal en Molenbeek (Mettewielaan) eind deze maand ingehuldigd. Het Mariëndaal-project is fantastisch.*

*De stedenbouwkundige vergunning voor het Moensberg-project (Ukkel) wordt betwist voor de Raad van State. De werf staat klaar om van start te gaan zodra dat mogelijk is. Ik kan de duur van deze procedure niet beïnvloeden.*

*Voor Elsene wacht ik tot de Raad van State de opschorting van de openbare aanbesteding opheft. Ook hierop heb ik geen invloed.*

*De werken aan de Lahayestraat (Jette) zullen ten laatste in september van start gaan. De onderhandelingen met de verschillende betrokkenen (onder meer over een petanquebaan) waren niet eenvoudig.*

*Ook een gebouw met een tachtigtal woningen aan de Stiënonstraat heeft vertraging opgelopen, door de vraag van de huisvestingsmaatschappij om liften af te schaffen. De vergunning zal echter deze week aangevraagd worden. Dankzij de extra tijd is dit het project ook beter geworden.*

*We hebben over de procedure nagedacht en ze geeft bevredigende resultaten. Ik wilde echter een andere, goedkopere procedure uitproberen. Een globale aanbesteding voor de bouw, de uitbating en het onderhoud valt altijd duurder uit.*

*De architecturale problemen kunnen opgelost worden. Als er verschillende projecten zijn, leiden de problemen met de kostprijs echter vaak tot beroepen. Daarom wil ik voor de volgende fase een meer klassieke procedure toepassen, met gescheiden aanbestedingen.*

*We zullen daardoor geen tijd verliezen. De procedure met meer overleg zal immers wat langer duren, maar zo vermijden we problemen achteraf, en zullen we aan heel wat vragen tegemoet kunnen komen.*

*De regering heeft in een derde fase beslist om het terrein van de Witte Vrouwen niet meer te verkopen. Ze heeft haar methode aangepast*

temps quand on doit faire des choix. Je ne suis pas ici pour contre-attaquer, mais je pense aussi qu'un certain nombre d'éléments ne vont pas dans le sens de la transparence, de l'ouverture et de l'amélioration de l'architecture. Mais je n'en parlerai pas ici.

La décision du gouvernement concernant le nombre de logements sur le site des Dames blanches était la suivante : "Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visera aussi à rendre compatible la densité de construction du site avec l'intégration harmonieuse du projet dans le quartier et dans son environnement. Le nombre de logements correspondant aux paramètres habituels utilisés pour une telle surface pourra être revu à la lumière de ce principe de compatibilité." Cela signifie que le chiffre n'est pas fixé.

La densité habituelle des projets déjà attribués dans le cadre du Plan régional est d'environ 100 logements à l'hectare. Le calcul est donc simplissime à faire. Il s'agit de ce que les spécialistes appellent un P/S de 1, ce qui est parfaitement réalisable. C'est sur cette base que j'ai évoqué la possibilité d'ériger 1.000 logements sur ce terrain.

Aucun journaliste ne s'est risqué à utiliser autre chose que le conditionnel, le "potentiel", l'"envisageable" etc. Qu'un grand tribun comme vous ne sache pas reconnaître de telles précautions oratoires me chagrine.

J'espère disposer des résultats de cette étude au printemps 2008, moment où se dérouleront de larges concertations, le dossier étant devenu politique. Nous objectiverons les chiffres à ce moment-là.

Ni moi, ni M. Cerexhe n'avons trahi l'esprit ou le texte de la décision du gouvernement. M. Cerexhe a insisté sur l'étude. Quant à moi, j'ai répondu correctement aux questions qui m'avaient été posées. Ne nous demandez cependant pas de pratiquer la pensée unique, dont vous n'êtes assurément pas un adepte non plus.

En ce qui concerne la répartition des logements sociaux et moyens, nous envisageons au départ de réaliser une moitié de logements sociaux et une autre moitié de logements moyens, ce qui est tout à

*rekening houdend met mijn voorstel. Er zijn hieraan ook geen financiële gevolgen verbonden.*

*Wat de derde fase betreft, zijn de BGHM, de GIMB en de GOMB aangewezen als opdrachtgevers van deze projecten.*

*De GOMB heeft als opdracht aangepaste procedures uit de werken omdat ze niet zoals de andere opdrachtgevers buiten de voorschriften valt van het ERS 95. Het gaat hier om een subtiel evenwicht dat tot op heden behouden is.*

*Toch zit er schot in de zaak. De werken in de Kompasstraat zijn daarvan een goed voorbeeld. Omdat de verontreinigde bodem moet worden verwijderd is er tijd om een financiële constructie op het getouw te zetten waarbij de GOMB betrokken wordt.*

*Dit project betreft de bouw van honderd woningen en is welkom in deze wijk.*

*De BGHM treedt ook op als opdrachtgever voor gronden die eigendom zijn van de gemeente Anderlecht (Lenniksebaan, Luizenmolenlaan, Groeninckxlaan), de gemeente Evere (bouw van middelgrote woningen aan de Vliegveldstraat), en de Gewestelijke Regie (Reyers, Jacques Brel en Iterbeekselaan).*

*De projecten van de BGHM betreffen de bouw van sociale en middelgrote woningen op de gronden van de Witte Vrouwen, in de stad Brussel en de Bolivarlaan.*

*De projecten van de GOMB betreffen de bouw van minimaal 43 woningen op het terrein aan de Kompasstraat.*

*De projecten van de GIMB betreffen terreinen die toebehoren aan de gewestelijke regie (Alsembergsesteenweg) en de stad Brussel (Middelweg, Rad en Ransbeek).*

*Aangezien de regering meerdere operatoren bij de plannen heeft betrokken, liggen er meerdere uiteenlopende bouwprojecten in het verschiet.*

*De financiering valt voor rekening van het Brussels Gewest en van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) die bij de bouw-*

fait faisable dans notre quota.

Le gouvernement ne voulant pas donner de chiffres, nous avons parlé d'une proportion supérieure à la moyenne du Plan. Sachant que le plan prévoit 1/3 de logements moyens pour 2/3 de logements sociaux, nous nous situons dans une proportion supérieure à la moyenne du Plan. La véritable mixité consiste en une proportion égale des deux types de logements.

Ces données ont été fournies dans le cahier des charges de l'appel d'offres pour le marché d'urbanisation. L'étude urbanistique apportera la proportion idéale, en fonction des données réelles.

Il n'est bien sûr pas envisageable d'urbaniser une telle surface sur un territoire communal sans tenir compte des autorités communales, au même titre d'ailleurs que des habitants, et un processus participatif sera mis en place. Il faut d'abord émettre des propositions, sous peine d'être confronté à la difficulté du nimby et de la concurrence, puisqu'on peut parler d'un projet concurrent, à savoir un PPAS que la commune défend.

Associer d'emblée la commune, c'est un peu comme si une entreprise plaçait son concurrent immédiat dans son processus de sélection. Cela n'a aucun sens. Il faut d'abord discuter d'une proposition. A mes yeux, cette proposition tient compte de manière objective des données réelles du terrain et du fait qu'on veut y construire du logement social et du logement moyen, en aucun cas du logement haut de gamme.

Les études et constructions seront financées par les deniers régionaux. La propriété reviendra à la Région et à la Société régionale. C'est un autre cas de figure que ceux que nous avons connus jusqu'à présent, où les communes, CPAS, SISP sont propriétaires. La commune jouera un rôle positif au niveau du processus d'urbanisation et nous pouvons imaginer que, vu l'ampleur du dossier, ce processus sera largement étoffé par rapport à ce que prescrivent les procédures normales. Pour l'instant, nous devons d'abord formuler une proposition bien argumentée.

Cette proposition n'interviendra pas avant début 2008, en raison des délais imposés par la

*projecten betrokken zijn. De enige nieuwigheid is dat de kosten voor de bouwplannen en voor de constructie zelf onder verschillende posten worden begroot.*

*Het Brussels Gewest trekt 540 miljoen euro uit voor het Plan voor de toekomst van de huisvesting. Dat bedrag wordt over drie schijven verdeeld. Daarbij moet uiteraard rekening worden gehouden met de vooruitgang van meerdere bouwwerven. De eerste schijf van 180 miljoen euro wordt verdeeld over 27 jaar, a rato van 6,6 miljoen euro per jaar. Op die manier wegen de kosten niet te veel door op de begroting.*

*De grondregie valt binnen de consolidatiekring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bijgevolg worden de kosten die de grondregie maakt voor de bouwprojecten in de gewestbegroting opgenomen.*

*De opbrengst van de bouwprojecten gaat naar overheidsinstellingen die buiten de consolidatiekring vallen. De grondregie mag er immers de vruchten niet van plukken. Bijgevolg geldt er voor de BGHM en de GIMB bijvoorbeeld een opstalrecht gedurende 50 jaar. Wanneer de gebouwen volledig afgeschreven zijn, zal de Grondregie ze terugkopen aan de marktprijs.*

*Het regeerakkoord voorziet inderdaad in een huurtoelage. Ik heb er in het kader van de begroting van 2007 budgetten voor uitgetrokken. De huurtoelage zal worden toegekend aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning en een woning huren van een gemeentelijke regie.*

*Het idee is afkomstig van de heer Riguelle. Als de gemeentelijke regieën eigenaar zijn van gebouwen die ze kunnen verhuren, is er inderdaad geen reden om er geen beroep op te doen.*

*De uitvoeringsbesluiten zullen voor de zomer-vakantie klaar zijn.*

*Ik heb u geantwoord met betrekking tot de samenwerking van de drie betrokken gemeenten. Ik ben niet van mening veranderd en ik val niemand aan, maar een bepaalde afgevaardigde bestuurder neemt een bijzonder provocerende houding aan. Het is mogelijk beroepen te vermijden door voorzichtiger te zijn.*

législation sur les marchés publics et du temps nécessaire pour produire une étude de qualité. Sur la base de cette étude, nous lancerons les marchés d'architecture, qui devraient aboutir à des permis d'urbanisme dix à douze mois plus tard. Ce sont des délais minimaux pour respecter la loi sur les marchés publics. Si nous y parvenons, nous aurons fait oeuvre utile au niveau de la conception et de l'organisation de ces constructions.

Je crois ainsi avoir répondu aux différents éléments des interpellations de M. De Wolf et de Mme Persoons. J'en viens maintenant à celle de M. Grimberghs.

L'étude commandée est la propriété du gouvernement. Elle est un instrument de travail qui identifie selon des critères que nous modulons le patrimoine foncier des personnes publiques de la Région. Je ne souhaite pas qu'elle serve d'instrument de spéculation, d'où mon refus de la diffuser.

Nous utilisons l'étude au gré d'un certain nombre de paramètres. Je réponds par exemple à Mme Persoons qu'il est évident que l'on peut consacrer certains terrains publics à des constructions d'accueil pour personnes handicapées et autres, mais pas ceux du Plan logement. Nous avons uniquement sélectionné des terrains à consacrer au logement.

Il faut aussi tenir compte de tous ces éléments. Il s'agit bien d'une sélection de terrains susceptibles d'entrer dans le Plan logement, parce que déjà constructibles en termes d'affectation urbanistique au logement.

Voici l'historique trimestriel. Pour la première phase, le Val Maria et Molenbeek - boulevard Mettwie - verront leurs chantiers inaugurés à la fin de ce mois. Je pense que le projet du Val Maria - cette société a fêté son 75<sup>ème</sup> anniversaire récemment et ce démarrage est un peu son cadeau d'anniversaire - est un superbe projet.

Uccle - le Moensberg - fait l'objet d'un permis d'urbanisme qui est, comme vous le savez, attaqué au Conseil d'Etat. Néanmoins le chantier est prêt à être lancé si le recours n'aboutissait pas. Comme vous le savez, le Conseil d'Etat prend son temps. Je n'ai pas d'influence là-dessus. Il s'agit d'un

*Het verheugt mij dat u toegeeft dat de huidige projecten rekening houden met de energienormen. Wij zullen in de toekomst nog verder kunnen gaan, ook omdat de architecten en aannemers alsmaar gevoelig worden voor deze problematiek. Ik waak er ook over dat de kosten niet te hoog oplopen.*

*De renovatie van een aantal leegstaande sociale woningen wordt geblokkeerd door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. De heer Kir en ikzelf stellen alles in het werk om de situatie te deblokken en een oplossing voor de technische problemen te vinden.*

*Het nieuw vierjarig renovatieplan omvat een aantal maatregelen om de isolatie en de energieprestatie van de woningen te verbeteren. Die machine is nu in gang gezet en wij zullen binnen een jaar of twee de resultaten zien.*

*Wat de heer Hutchinson u verteld heeft, weet ik niet, maar wij hebben beslist het terrein niet te verkopen.*

*Geen van ons heeft volledig vat op het systeem waarin we ons bevinden.*

*Volgens de regering is een van de manieren om de huurprijzen terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau, te zorgen voor voldoende aanbod in een gewest met veel jongeren, gescheiden gezinnen en immigranten. Er zijn 20 à 30.000 nieuwe woningen nodig om de huurprijzen te stabiliseren.*

*Onze inspanning inzake openbare woningen, bestaat naast het huisvestingsplan ook uit opeisingen, renovaties, omvorming van kantoorgebouwen, enzovoort.*

*De privé-sector bouwt ook veel, maar is begonnen met duurdere woningen. Die niche van de markt is verzadigd. Nu beginnen de grote promotoren middelgrote woningen te bouwen. De prijs hiervan schommelt rond 1.400 euro/m<sup>2</sup>, of iets hoger dan de prijs van de GOMB.*

*Het begrip 'middelgrote woning' wordt in heel wat conventies opgenomen. Wij verkopen binnenkort het Van Maerlant-terrein, aan de rand van de Europese wijk, met een stedenbouwkundige vergunning voor 50% geconventioneerde middelgrote woningen. De promotoren staan te springen*

permis qui a été attaqué par deux riverains. Je n'en pense pas moins, mais ce sont les procédures.

Pour Ixelles, j'attends toujours l'arrêt du Conseil d'Etat levant la suspension de l'attribution du marché. Cela doit se concrétiser. Je n'ai évidemment aucune maîtrise sur l'agenda du Conseil d'Etat. Je vous avais déjà fait cette réponse précédemment.

Pour Jette, la rue Lahaye devrait voir son chantier inauguré au plus tard en septembre. Cela a pris un certain temps à cause d'un certain boulodrome, mais nous y sommes finalement arrivés. La négociation avec beaucoup de parties n'est pas évidente. Pour arriver à la satisfaction de toutes les parties, il faut du temps, et la question du boulodrome - à l'intérieur ou pas - n'était pas évidente.

Il y a aussi un bâtiment d'environ 80 logements à la rue Stiénon, qui a aussi pris un peu de retard, suite à des demandes faites par la Société de logement de supprimer des ascenseurs. C'est assez compliqué et cela a donc pris du temps - il a fallu recalibrer, l'architecte a perdu trois mois... Cette demande de permis sera introduite cette semaine. Quand on fait le tour du dossier à tête reposée, on voit que, même si cela a pris du temps, cela a permis d'élaborer un projet dont on maximise les qualités d'insertion. Cela en vaut donc la peine. Je n'accepte pas qu'on me reproche de prendre mon temps, parce que le temps nous permet de travailler correctement.

La procédure choisie a fait l'objet d'une réflexion. Et vous voyez qu'elle donne des résultats satisfaisants. Je pense que cette procédure n'est pas mauvaise en soi. Ceci dit, j'avais envie d'en expérimenter une autre, parce qu'il est vrai que cela pourrait nous coûter trop cher. En globalisant le marché de l'architecture, le marché de l'entrepreneuriat, et l'entretien - dont il faut reconnaître qu'on s'en est un peu débarrassé - on a toujours une difficulté, non pas tant de qualité architecturale que de coût.

Les problèmes de qualité architecturale peuvent être résolus. Par contre, lorsque les gens font des projets différents - qui font moins l'objet de consensus quoiqu'ils soient dans les prix -, les problèmes de coût aboutissent à d'éventuels

*om dit te kunnen kopen. Dit wijst op een ontspanning van de huurmarkt.*

*Wij zullen daartoe bijgedragen hebben, zelfs als we onze taak niet helemaal kunnen uitvoeren. De inspanningen van de GOMB en een aantal gemeenten hebben succes. Een groter woningaanbod zorgt voor lagere huurprijzen.*

*De huur- en verkoopprijzen stabiliseren zich, zij het op een te hoog niveau. Een aantal maatregelen van de vorige federale regering moet ons helpen op de ingeslagen weg verder te gaan.*

*De verhouding tussen vraag en aanbod is veranderd, mede door de vele nieuwe privé-woningen, die minder protest oproepen dan openbare woningen.*

recours. Je ne me prononcerai pas à ce propos. C'est aussi pour cela que j'ai souhaité que la phase suivante soit faite selon une procédure plus classique, avec une séparation des marchés de l'architecture et de la construction.

Au point où nous en sommes, je ne crois pas que cela nous fera perdre du temps. Nous allons prendre un peu plus de temps - c'est une des raisons pour laquelle les marchés compactés avaient été préférés -, mais même si cela dure quelques mois de plus, si cela permet d'éviter des difficultés, si cela permet d'y intégrer de façon plus évidente des procédures participatives - c'est plus aisé quand on a un projet d'architecture que quand on a un projet déjà finalisé et adjudgé -, j'y suis favorable. Je pense que cela peut nous aider à répondre à un certain nombre de demandes qui nous ont été faites. Je suis tout à fait pour.

Le gouvernement a décidé en troisième phase de ne plus vendre le terrain des Dames blanches. Il a modifié sa méthode en fonction de ma proposition. Celle-ci n'aura en outre aucune incidence financière.

En ce qui concerne la troisième phase, la SLRB, la SRIB et la SDRB ont été désignées maîtres d'ouvrage pour ces projets attribués par le gouvernement bruxellois.

Concernant la SDRB, il convient d'élaborer des procédures adaptées, car elle n'est pas immune comme les autres du syndrome du SEC 95. Il s'agit ici d'un équilibre difficile que nous avons pu maintenir jusqu'à présent.

Ceci ne nous empêche néanmoins pas de faire progresser le dossier, comme en témoigne l'avancée du chantier effectué rue du Compas. Vu que la dépollution du sol s'y avère nécessaire, nous profiterons de ce délai imposé pour procéder à ce montage financier, afin d'intégrer la SDRB en tant qu'opérateur.

Je vous rappelle qu'il s'agit d'un projet élaboré au cœur d'un quartier qui concerne 100 logements et où l'urbanisation n'est pas contestée comme à Woluwé, mais plutôt bienvenue. Je n'ai en tout cas pas perçu de polémique à ce propos sur les bancs de l'opposition.



La maîtrise d'ouvrage confiée à la SLRB concerne des terrains appartenant à la commune d'Anderlecht (route de Lennik, avenue du Luizenmolen et Boulevard Groenincks), à la commune d'Evere (projet de construction de logements moyens à la Plaine d'aviation), à la Régie régionale (Reyers, Jacques Brel et avenue d'Itterbeek).

Les projets confiés à la SLRB concernent des logements sociaux et moyens sur le site des Dames blanches, à la Ville de Bruxelles et à Bolivar.

Les projets confiés à la SDRB concernent actuellement 43 logements sur son terrain situé rue du Compas. Il est d'ailleurs prévu d'augmenter ce nombre.

Les projets confiés à la SRIB concernent des terrains appartenant à la Régie régionale (chaussée d'Alseberg) et à la Ville de Bruxelles (Middelweg, Roue et Ransbeek).

Cet ensemble important de terrains visés par la troisième phase explique la multitude des projets, confiés par le gouvernement à des opérateurs différents.

L'adoption d'une procédure plus classique n'a pas d'incidence sur le financement, qui reste assuré pour partie par les subventions régionales et pour le reste par les Sociétés immobilières de service public (SISP) impliquées dans les différents projets. La seule différence consiste en des imputations budgétaires séparées entre l'élaboration du projet architectural et la construction.

Le financement régional du Plan logement porte sur 540 millions d'euros répartis en trois engagements. Il va de soi que la conduite simultanée d'une multitude de projets nécessite une planification des liquidations tenant compte de la progression des prestations et des travaux. Cela étant, la première tranche de 180 millions est inscrite en liquidation durant 27ans, de façon linéaire, au travers d'annuités de 6,6 millions. De la sorte, la charge pour le budget régional est plus soutenable.

Quant aux projets développés sur les terrains de la Régie foncière, il faut nous rappeler que cette

dernière fait partie du périmètre de consolidation des administrations publiques régionales. Ses dépenses sont donc comptabilisées dans la détermination du solde de financement régional.

Les projets développés le sont au profit d'opérateurs publics extérieurs à la Région et les risques de la conception et de la construction pèsent sur la SLRB ou la SRIB. Il importe que la Régie foncière ne soit pas le bénéficiaire des bâtiments érigés. Dès lors, le droit de superficie est porté à 50 ans, au-delà de la durée d'amortissement des immeubles. En fin de droit, la Régie sera tenue d'acheter les immeubles à leur valeur vénale.

La mise en oeuvre d'une allocation-loyer est effectivement prévue dans l'accord de gouvernement, dans une fourchette précise, s'agissant uniquement d'opérateurs publics et de loyers bien maîtrisés, raison pour laquelle j'ai sollicité et obtenu des crédits spécifiques, lors de l'élaboration du Budget 2007. Je travaille à la concrétisation de cette allocation-loyer, qui sera octroyée aux personnes entrant dans les conditions d'accès au logement social, pour des bâtiments construits par les régies locales.

L'idée m'en venue à la suite d'une suggestion émise par le bourgmestre de Berchem au sein de cette commission. Effectivement, plutôt que d'envisager un autre opérateur public, pourquoi ne pas solliciter les régies communales ? Encore faut-il que les régies soient propriétaires de bâtiments à louer.

Un arrêté d'exécution devrait être déposé sur la table du gouvernement avant les vacances d'été.

Monsieur Daems, je vous ai répondu sur la collaboration des trois communes que je visais. Je ne changerai pas d'avis et je n'attaque personne, mais un certain administrateur délégué se livre à des provocations difficiles. Des recours pourraient être évités par une plus grande prudence.

Concernant les normes énergétiques, je vous remercie d'avoir bien voulu reconnaître que les projets actuels sont au point. On va pouvoir aller encore plus loin, d'autant plus que le secteur (architectes et entrepreneurs) est également très sensibilisé à cette problématique. Je veille à ce que cela ne nous coûte pas plus cher, car je sais que

cela ne devrait pas être le cas. Tous ceux qui prétendent le contraire profitent de la circonstance pour combler des déficits financiers. J'avance un peu différemment pour éviter cette situation et le résultat, jusqu'à présent, est satisfaisant.

Pour ce qui concerne les problèmes dans les logements sociaux, un certain nombre de bâtiments inoccupés sont en effet bloqués par des différends entre les sociétés locales et la Commission royale des Monuments et Sites. M. Kir et moi-même avons déjà entrepris toutes les démarches possibles et imaginables pour essayer de débloquer la situation, en donnant parfois raison aux uns et aux autres. Il faut sortir de ces problèmes techniques et nous y sommes très attentifs.

De plus, le nouveau plan quadriennal de rénovation est axé sur toute une série de stratégies d'isolation et de renforcement du potentiel énergétique. On vient de très loin en matière de toitures, de châssis, de façades. Cette machine s'est mise en marche. On peut aussi regretter d'avoir injecté tout à coup trop d'argent dans le circuit, les sociétés ne pouvant pas toujours suivre. Mais la machine est bel et bien en marche, le nombre de projets sélectionnés est intéressant. Dans un an ou deux, nous pourrions voir se dégager toute une série de choses. D'ailleurs, les communes, qui sont parties prenantes dans certaines sociétés, ne se sont pas privées d'indiquer à l'occasion de l'une ou l'autre manifestation locale que ces chantiers de rénovation sont ouverts. Il s'agit bien de financements régionaux fournis à travers le plan quadriennal.

J'ignore ce que vous avez demandé à M. Hutchinson et ce que celui-ci vous a répondu, M. Daems, mais nous avons mis fin à la décision qui consistait à mettre le terrain en vente.

Ce discours est difficile. Ni vous ni moi n'avons prise sur tout dans le système dans lequel nous nous trouvons.

D'après le gouvernement, l'une des façons de ramener les loyers à des proportions d'accessibilité, d'arrêter l'inflation manifeste - la spéculation dans certains cas - et un mouvement général de hausse des loyers, est de répondre à la demande, qui est inévitable dans une Région qui

compte beaucoup de jeunes, de ménages scindés, d'apports extérieurs tels que les Européens. Il faudrait 20 à 30.000 logements supplémentaires sur la place pour répondre à la demande et stabiliser les loyers.

Notre effort en matière de logements publics porte non seulement sur le Plan logement, mais également sur la réquisition des immobilisés, les rénovations de logements sur l'ensemble du territoire, les transformations de bureaux en logements, etc.

Le privé construit également beaucoup, mais il a commencé par du logement haut de gamme qui est manifestement saturé. Les gros opérateurs privés se lancent à présent dans des projets de logement moyen - notamment à Berchem, à la place Gaucheret à Schaerbeek - dont le prix de construction tourne autour des 1.400 euros/m<sup>2</sup>, soit légèrement au-dessus du prix de la SDRB.

La notion de logement moyen fait son chemin à travers un certain nombre de conventions. Nous allons incessamment vendre le terrain Van Maerlant, situé à un endroit extrêmement intéressant du périmètre européen, assorti d'un certificat d'urbanisme qui prévoit 50% de logements moyens conventionnés. Les opérateurs et les promoteurs se pressent pour acheter. Tous ces signes annoncent une détente du marché.

Même si nous ne parvenons pas à remplir complètement notre tâche, nous aurons apporté le créneau nécessaire à une détente complète. Les efforts de la SDRB et de certaines communes produisent leurs résultats. L'augmentation du nombre de logements est un facteur de détente des loyers.

Les loyers et les prix de vente se stabilisent, bien que ce soit à un niveau beaucoup trop élevé. Une série de mesures prises par le gouvernement fédéral précédent - dont nous espérons qu'elles seront mises en oeuvre par le suivant, quel qu'il soit - doivent nous aider à poursuivre cette tâche.

L'offre et la demande se situent dans un rapport différent de ce qu'il était il y a deux ans et demi. Cela tient aussi au nombre incalculable de constructions privées, qui suscitent beaucoup moins de protestations de la part des riverains que

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *De minister bestempelt het Plan voor de toekomst van de huisvesting als een grote dynamische beweging. Ruziën via de pers is nochtans alles behalve dynamisch te noemen.*

*Bovendien geeft u me vandaag geen antwoord op mijn vragen. Ten eerste blijven de cijfers nog altijd onduidelijk. De minister zegt in een interview een mogelijk cijfer naar voor te hebben geschoven. Ze had het over een akkoord voor tien hectare in Sint-Pieters-Woluwe. Uitgaande van een referentie-cijfer van 100 woningen per hectare, kwam ze zo op 1.000 nieuwe woningen. Eigenaardig genoeg houden de minister-president en minister Cerexhe er andere cijfers op na. Blijkbaar gebruikt elk regeringslid andere parameters voor zijn interpretatie van de feiten.*

*Ik kreeg een wel erg voorzichtig, en zeker geen volledig antwoord op mijn vraag over het juiste aantal woningen en over de planning van de werkzaamheden.*

les constructions publiques.

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- Je serai plus bref que la ministre. Ce ne sera pas difficile.

Mme Dupuis nous a parlé d'un vaste mouvement en marche en parlant du Plan logement. Vous m'excuserez, mais je ne connais qu'un vaste mouvement en marche; pour moi, c'est le Mouvement Réformateur.

*(Rires)*

Je ne vois pas en quoi le fait de se disputer par presse interposée avec un ministre de son gouvernement constitue un mouvement. Il a été question de philosophe, d'historien, de géographe, et je ne sais pas en quoi c'est utile, si ce n'est pour allonger la sauce. Je n'ai cependant pas reçu de réponse.

Je n'ai pas eu d'explication quant à la différence de chiffres. On a dit des inexactitudes, puisque Mme Dupuis a prétendu que c'était en réponse à une question de la presse qu'elle avait indiqué le chiffre éventuel. Je lis brièvement: "Jeudi, la secrétaire d'Etat au logement, Mme Françoise Dupuis, annonce fièrement qu'un accord a été trouvé au sein du gouvernement bruxellois concernant un terrain de 10 hectares à Woluwé-Saint-Pierre." C'est lourd comme réponse à une question! C'est une conférence de presse que vous avez faite! Plus loin, il est dit "pour l'instant, la secrétaire d'Etat se base sur la référence de 100 logements par hectare pour avancer que 1000 habitations seront construites." Le moins qu'on puisse dire, c'est que la divergence d'interprétation des PV du gouvernement est majeure. Où est la faute? Est-ce le secrétaire du ministre-président qui n'a pas bien acté ou sont-ce les ministres eux-mêmes qui déforment la réalité? On n'aura pas de réponse. Pas de chiffre fétiche... C'est étonnant! On parle de paramètres et dans sa réponse, Mme Dupuis a dit qu'elle s'est basée sur les paramètres habituels. M. Cerexhe n'a apparemment pas les mêmes paramètres que vous.

En ce qui concerne le planning et les précisions relatives à ce qu'il est possible d'espérer, j'avais

**De voorzitter.**- Mevrouw Persoons heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Persoons** (*in het Frans*).- *Ten eerste, het aantal woningen dat u hier en in de pers aankondigt, stelt mij niet gerust.*

*Het Witte Vrouwen-terrein heeft heel andere kenmerken dan de andere die u noemt. Het ligt aan de rand van het Zoniënwoud. Slechts zeven van de tien hectare zijn bebouwbaar. Uw berekening van 1.000 woningen slaat dus nergens op.*

*Als u niet vastgepind wilt worden op cijfers, moet u er zelf geen geven.*

*Ten tweede beweert u dat u geen antwoord gekregen hebt op uw dringende verzoeken. Feit is dat u twee brieven gestuurd hebt en twee antwoorden ontvangen. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordde in 2005 dat ze bouwplannen had op een ander vrij terrein (niet Witte Vrouwen). Het gewest heeft daar geen frank voor uitgetrokken.*

*In december 2006 kondigde u een lijst aan van beschikbare terreinen en vermeldt in bijlage zo'n terrein (niet Witte Vrouwen). U hebt de sociale huisvestingsmaatschappij dus helemaal niet gevraagd als partner in uw project. Het Witte Vrouwen-terrein wordt zelfs nergens vermeld. Het terrein dat u wel vermeldde is bestemd voor sportieve en socioculturele activiteiten.*

*De sociale huisvestingsmaatschappij heeft op beide brieven geantwoord.*

*Uw medewerkers beheren hun correspondentie slecht. Er werden analyses en projecten ingediend, maar het gewest maakte geen frank vrij. De*

posé des questions précises. Combien de logements peut-on espérer ? Dans quel planning raisonnable ? Vous avez fait des ébauches de réponses très prudentes, sans répondre véritablement.

Nous ne sommes absolument pas satisfaits, ni du vaste mouvement qui n'est pas en marche- je parle du vôtre - ni de l'absence de réponse cohérente à la question posée. Ce n'est pas de nature à ébranler la ministre, ni à m'ébranler, ni à nous surprendre.

**M. le président.**- La parole est à Mme Persoons.

**Mme Caroline Persoons.**- Premièrement, le nombre de logements que vous avez annoncé dans la presse et confirmé dans cette commission ne me rassure absolument pas.

Vous avez dit que ce terrain est "un morceau de ville". Le terrain des Dames blanches a des spécificités très différentes des autres terrains que vous citez, en raison notamment de sa situation en bordure de la Forêt de Soignes. Il compte presque dix hectares, mais sept au maximum sont urbanisables. Votre calcul de 100 logements par hectare, qui aboutit à 1.000 logements, n'est pas scientifique du tout.

Vous dites ne pas avoir de chiffres fétiches, mais c'est vous qui les avez avancés en premier lieu.

Deuxièmement, vous dites ne pas avoir obtenu de réponse à vos sollicitations. Vous avez adressé deux lettres, et obtenu deux réponses. Le premier courrier date de 2005. Vous avez écrit à la société de logement social, qui a répondu qu'il y avait entre autres un terrain libre, qui n'était pas celui des Dames blanches, sur lequel il y avait des projets de construction. Pas un franc n'a été libéré par la Région pour réaliser les projets qui se dessinaient.

La deuxième lettre date de décembre 2006. Vous y annoncez le relevé des terrains disponibles, et joignez en annexe un terrain disponible, qui n'est pas celui des Dames blanches. Vous ne sollicitez pas du tout la société de logement social pour être partenaire d'un projet qui se dessine. Vous ne citez même pas le terrain des Dames blanches de Woluwé-Saint-Pierre. Le terrain que vous citez

*sociale huisvestingsmaatschappij heeft een stuk grond moeten verkopen om te kunnen bouwen en renoveren.*

*Ten derde, eind jaren '70 was er al een project om woningen te bouwen op het terrein, dat toen geschat werd op 1.200.000 BEF. Een woning kostte ongeveer 2 miljoen euro. Het project omvatte 600 woningen, maar dat bleken er te veel voor het terrein. Daarvoor waren gebouwen van zeven of acht verdiepingen nodig en dat was niet ideaal voor de sociale gemengdheid.*

*Het project ging niet door, hoewel de huisvestingsmaatschappij met de potentiële inkomsten heel wat andere zaken had kunnen bouwen en renoveren.*

*Ten vierde, wij hadden geen kritiek op het feit dat u via een stedenbouwkundige aanbesteding wilde werken, maar wel op het gebrek aan overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe. Ik hoop dat dat gecorrigeerd is.*

**De voorzitter.**- De heer Grimberghs heeft het woord.

n'est pas à bâtir. Il est affecté à des activités sportives et à des projets socioculturels de la Cité de l'Amitié. Votre courrier comporte manifestement une erreur.

La société de logement social a répondu aux deux lettres.

Vos collaborateurs gèrent mal les courriers envoyés et les réponses qui leur sont parvenues. Des analyses et des projets ont été rentrés, mais pas un franc n'a été libéré par la Région pour les concrétiser. Comme la société de logement social n'a pas de moyens disponibles, elle a vendu un morceau de terrain pour pouvoir rénover et construire.

Troisièmement, la question pouvait se poser malgré tout par rapport à la vente ou non du terrain. Un projet de construction de logements est apparu à la fin des années '70. A l'époque, le terrain était évalué à 120 millions de FB. Un logement coûtait plus ou moins deux millions de FB. Le projet était de construire plus ou moins 600 logements. Les plans ont été faits mais le projet n'a pas abouti parce que le nombre de logements était trop important à cet endroit-là, vu la particularité du terrain. Il impliquait la construction d'immeubles de sept ou huit étages, ce qui tombait dans une conception de logement social ou moyen qui n'est pas positive du point de vue de la mixité sociale, le quartier comptant déjà quatre immeubles de logement social.

Ce projet a été abandonné, bien que le terrain représentât un demi-milliard de francs belges de rentrées pour la société de logement, qui lui auraient permis de construire autre chose et de rénover. Des choix ont dû être faits.

Quatrièmement, nous ne vous avons adressé aucun reproche par rapport à votre volonté de passer par un marché d'urbanisation, qui est tout à fait positive. Je vous reproche seulement de ne pas vous concerter avec la commune et avec la société de logement social de Woluwé-Saint-Pierre. J'espère que ces erreurs seront corrigées.

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

**De heer Denis Grimberghs** (in het Frans).- *Dat de Huisvestingscode nog vóór het parlementair reces een toepassingsbesluit krijgt ter invoering van een huurtoelage binnen de grenzen van het regeerakkoord, is goed nieuws. Het zal het sociale beheer van de publieke woningen bevorderen. Ondanks de hoge huurprijzen in Brussel hebben de gemeenten niet altijd een sociaal beleid gevoerd op het vlak van de publieke woningen: ze gaven er de voorkeur aan hun investeringen af te schrijven door hoge huurprijzen te hanteren.*

*Ook al bent u bang dat een haastig opgemaakte inventaris van de publieke gronden speculatie in de hand zal werken, is het belangrijk dat er werk wordt gemaakt van dit voorstel van uw voorganger. Om terreinen waarvan lokale overheden of instellingen van openbaar nut de eigenaar zijn, zoveel mogelijk in te zetten voor de bouw van woningen, is een volledige inventaris noodzakelijk. In de aanloop naar de onderhandelingen over de staats Hervorming kan een dergelijke inventaris erg nuttig zijn.*

*Alle beschikbare ruimte moet worden aangesproken. Zo heb ik een vraag gesteld aan een minister van de Franse Gemeenschap over een onderbenut gebouw in een dure Brusselse wijk.*

*De heer De Wolf vervult zijn functie als lid van de oppositie met het nodige vuur. Toch wil ik hem zeggen dat er tijdens de vorige zittingsperiode meer redenen waren om de meerderheid het vuur aan de schenen te leggen.*

*Het heeft geen zin het terrein van de Witte Vrouwen ongebruikt te laten. Het is trouwens onverantwoord dat het zovele jaren werd vergeten. Mijn fractie staat achter de bouw van nieuwe woningen conform het GBP. Stedenbouwkundige studies zullen uitwijzen hoeveel woningen men kan bouwen zonder de lokale functies in de war te sturen.*

*Dat de minister overleg zal plegen met alle betrokken partners, is een goede zaak. Natuurlijk zal dit overleg enige tijd vergen.*

*Grote stedenbouwkundige projecten, of het nu openbare dan wel privéprojecten zijn, zorgen voor belangrijke wijzigingen in een wijk en botsen daarom op heel wat weerstand. Die terug-*

**M. Denis Grimberghs**.- La ministre nous annonce un arrêté d'application du Code du logement permettant de mettre en place les allocations-loyer dans les limites prévues par l'accord gouvernement, avant les vacances, en collaboration avec les régies communales.

Il s'agit d'une bonne nouvelle que nous attendions depuis longtemps et qui devrait aboutir à une gestion plus sociale du parc public de logements, lequel se distingue du parc du logement social.

Avec des loyers si élevés en Région bruxelloise, il est légitime que le logement public soit géré au maximum selon une approche sociale, ce qui n'a pas toujours été le cas dans toutes les communes bruxelloises. Certaines préféreraient en effet amortir le coût de leurs investissements et justifier ainsi des loyers élevés.

Par ailleurs, bien que j'admette vos réserves à dresser un inventaire hâtif du patrimoine public afin d'éviter des phénomènes tels que la spéculation sur des terrains dont on ignore parfois les orientations et les disponibilités réelles, ce travail annoncé par votre prédécesseur reste néanmoins capital.

Que fait-on pour mobiliser au maximum tous les terrains inventoriés appartenant aux pouvoirs publics ?

Vous tentez de le faire depuis le début de la législature. Il est par conséquent fondamental de disposer d'un inventaire complet en ce sens. Ceci vise apparemment les pouvoirs locaux et les organismes d'intérêt publics régionaux. A la veille des négociations institutionnelles, ne serait-il pas également judicieux de disposer de cet inventaire ?

J'ai interrogé une ministre de la Communauté française concernant un bâtiment sous-exploité, situé dans une rue très chère de Bruxelles, présentant des opportunités de reconversion en matière de logement.

Pourquoi ne pas utiliser en effet toutes les possibilités de mobilisation des espaces publics rendus disponibles ?

Enfin, M. De Wolf intervient en tant qu'acteur de l'opposition. Je lui signale que les opportunités



*houdendheid lijkt nu iets minder geworden, omdat door de huisvestingscrisis de bouw van woningen beter door de bevolking wordt aanvaard. De kwaliteit van de projecten kan overigens bijdragen tot een nog grote acceptatie.*

étaient plus nombreuses sous la précédente législature.

Choisir une telle opportunité pour accomplir son travail est légitime. Vous vous êtes d'ailleurs mis à plusieurs pour souligner l'intérêt que vous mettez dans cette mission.

Ce comportement ne me paraît pas scandaleux. Il y a bien eu des discordances et des désaccords exprimés. Néanmoins, chacun a pu réaffirmer ses positions, lesquelles ne sont pas inconciliables.

Il est inutile de maintenir le site des Dames blanches tel quel pour les générations futures. Il est d'ailleurs inacceptable que rien n'ait été fait pendant autant d'années. Mon groupe est par conséquent favorable à une solution privilégiant l'utilisation de ce terrain en fonction de l'affectation logement déterminée par le PRAS. Les études urbanistiques devront déterminer l'ampleur de ce qui peut-être réalisé en restant compatible avec les différentes fonctions locales.

Enfin, je prends acte des engagements de la ministre sur ce dossier, qui tiennent compte de la nécessité de procéder aux concertations avec les différents acteurs, nécessaires à l'évolution des projets. Mais réunir ces acteurs autour de la table nécessite effectivement du temps.

C'est dans la nature des gros projets urbanistiques, qu'ils soient publics ou privés. J'ai en mémoire des problèmes qui se sont posés pour des projets de grande ampleur, qui induisaient des mutations importantes dans les quartiers et suscitaient une grande réticence. La résistance semble diminuer quelque peu aujourd'hui, parce que la nécessité de produire du logement est mieux acceptée parmi la population. Par ailleurs, la qualité des projets peut largement contribuer à une plus grande acceptation encore, qui est nécessaire partout, pas seulement à Woluwé-Saint-Pierre.

**De voorzitter.-** Mevrouw Dupuis heeft het woord.

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

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Wij hebben alle overheden aangeschreven die eigenaar zijn van bouwterreinen die onmiddellijk beschikbaar zijn, zoals het terrein van de Witte Vrouwen. Het ging om ongeveer*

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.-** Mme Persoons, je tiens à revenir sur les échanges de correspondance. Nous avons écrit aux propriétaires de terrains publics constructibles et affectables immédiatement, comme l'est le terrain des Dames

35 brieven.

*Ik wist niet dat de bewuste gebouwen zeven tot acht verdiepingen telden. Ik dacht dat het er maximum vier waren.*

**Mevrouw Caroline Persoons** (in het Frans).- *Dat was in het project. De bestaande gebouwen tellen meer dan 4 verdiepingen.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (in het Frans).- *De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH) bouwde indertijd vooral torenflats. Die architectuur is vandaag voorbijgestreefd. Wij hebben het over een normale verstedelijking met een lagere bebouwing.*

*Bovendien zal het terrein niet aan waarde inboeten omdat wij het bebouwen. Een reden te meer dus om het te behouden.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

## MONDELINGE VRAAG

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

## MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,  
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUS-**

blanches. Nous avons écrit à tous les propriétaires identifiés (34 à 35 courriers). Il ne s'agit pas de projets des sociétés elles-mêmes, ni de terrains sur la commune qui appartiennent à d'autres propriétaires. Il s'agit de terrains dont la société en question serait propriétaire et pour lesquels elle a jugé bon de ne pas répondre. Il ne s'agit pas de projets de la société en question, qui par ailleurs auraient pu être rentrés dans le cadre d'un quadriennal précédent.

Enfin, je ne savais pas que les immeubles dont vous parliez comptaient 7 à 8 étages. Je pensais qu'ils en possédaient 4 au maximum.

**Mme Caroline Persoons.**- C'était dans le projet. Les quatre immeubles existants comptent plus que 4 étages et sans balcon. C'est sûr.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Pour ne pas se tromper de débat, il existe encore des PPAS, comme celui abrogé par la commune d'Ixelles, qui prévoyaient des barres de 1960. C'était l'architecture de la SNL à l'époque, dont il n'est plus question aujourd'hui. On parle maintenant d'urbanisation normale.

Enfin, ce n'est pas parce que nous construirions sur notre terrain qu'il perdrait de sa valeur. S'il vaut autant d'argent, raison de plus pour le garder.

*- Les incidents sont clos.*

## QUESTION ORALE

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle la question orale de M. De Wolf.

## QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,  
SECRETAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION**

**SELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,  
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN  
STEDENBOUW,**

**betreffende "de aankoop in volle eigendom van een sociale woning door de huurders of kandidaat-huurders in de gemeenten met hoger dan 10 procent sociale woningen".**

**De voorzitter.** - De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).* - *Ik heb eigenlijk geen zin om mijn vraag nog te stellen, want ik weet al op voorhand dat elk voorstel om sociale woningen te verkopen op een njet van mevrouw Dupuis zal stuiten.*

*Jammer genoeg zitten de Waalse en de Brusselse PS helemaal niet op dezelfde lijn.*

*De Waalse regering heeft beslist dat sociale huurders het recht hebben om hun sociale woning te kopen, teneinde de sociale gemengdheid te bevorderen.*

*Ik hoop dat de volgende Brusselse regering dezelfde beslissing zal nemen.*

*De Waalse regering hanteert als norm dat elke gemeente 10% sociale woningen moet hebben. Tussen 2007 en 2012 zullen de Walen 10.000 sociale woningen verkopen aan sociale huurders of kandidaat-huurders. Ook middeninkomens komen hiervoor in aanmerking. De Waalse regering heeft bovendien in toelagen voorzien.*

*Ik sta achter de maatregelen: ze gaan de getto-vorming in sociale woonwijken tegen en bieden sociale huurders de kans om ooit eigenaar te worden.*

*Bent u bereid om overleg te plegen met de federale overheid en met de andere gewesten om in het hele land een dergelijk systeem in te voeren?*

**DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "l'acquisition en pleine propriété d'un logement social, par les locataires ou candidats locataires, dans les communes comptant plus de 10% de logements sociaux".**

**M. le président.** - La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.** - M. le président, je n'ai plus envie de poser ma question. Je suis atteint par la désespérance et la neurasthénie puisque je sais déjà à l'avance - Mme Dupuis l'a dit entre la poire et le fromage dans la première question - qu'il n'est pas question de vendre des logements sociaux à Bruxelles.

Je serai très bref, puisque malheureusement je vois qu'il n'y a aucune cohérence entre le Parti socialiste wallon et son pendant bruxellois.

Le gouvernement wallon a décidé de replacer le logement au coeur du débat, et, plutôt que de se livrer à des gesticulations, une décision a été prise permettant, d'après ce que j'ai lu, l'acquisition par des locataires ou candidats locataires de leur logement social en vue d'encourager la mixité sociale au sein des logements sociaux.

Malgré le fait que M. Daems dise que c'est une tarte à la crème, je n'en démordrai jamais et je maintiendrai toujours ce point de vue en espérant que, dans le prochain gouvernement bruxellois, cela fasse partie de la déclaration gouvernementale.

Le gouvernement wallon a décidé de différencier les actions dans les communes selon un seuil de 10% de logements publics existant sur le territoire communal. Il est dit que la diversification interviendra par la vente de 10.000 logements sociaux, sur la période 2007-2012, aux locataires occupants ou aux candidats locataires, et parallèlement, pour les revenus moyens, par l'accès de 10.000 ménages au parc locatif existant. Une aide pour l'acquisition est offerte par la Société wallonne du crédit social et par le Fonds

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De sociale mix is enorm belangrijk. De regering streeft er dan ook naar om een goed evenwicht tussen de gezinnen, bedrijven, handelszaken en openbare diensten te creëren.*

*Het huisvestingsbeleid sluit volledig bij die doelstelling aan. Wij hebben moeten werken met wat er al bestond, maar gelukkig hebben wij geen extreme ghettovorming geërfd, zoals in de Franse voorsteden, met alle sociale spanningen vandien. De middelen waarover wij beschikken zijn de SVK's, het Woningfonds, de renovatie van het sociale woonbestand, de wijkcontracten en de regulering van de huurprijzen.*

*De sociale mix kan ook worden ontwikkeld via projecten voor sociale cohesie of nog projecten rond integratie via wonen.*

*De Waalse regering heeft onlangs beslist huurders van sociale woningen de kans te geven hun woning te kopen. Gezien de specifieke Brusselse context is een dergelijk model evenwel bij ons niet mogelijk. Men verwijt mij soms dat de bouw van nieuwe sociale woningen niet snel genoeg vooruitgaat, gelet op de lange wachtlijsten. Ik zal dus geen maatregel nemen die het aantal beschikbare sociale woningen sterk vermindert.*

*Ons beleid is er integendeel op gericht het aantal woningen te verhogen. Het openbaar woonbestand speelt een regulerende rol. Brussel heeft de*

du logement des familles nombreuses de Wallonie.

Ayant lu cela, je voyais une perspective d'ouverture. J'y ai vu une possibilité pour lutter contre la ghettoïsation des logements sociaux et pour donner aux locataires sociaux l'espoir de devenir un jour propriétaires de leur logement.

Etes-vous favorable à cette possibilité ? Etes-vous d'avis de participer à une conférence interministérielle, dont vous prendriez l'initiative, entre l'Etat fédéral et les trois Régions, pour initier et coordonner semblable politique dans l'ensemble du pays, et plus particulièrement dans la Région de Bruxelles-Capitale ?

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- La question de la mixité est importante. Si j'ai la possibilité d'initier une conférence interministérielle, je serai essentiellement intéressée par la baisse de la TVA sur la construction des logements publics - comme je l'ai déjà été par la baisse de la TVA sur les logements sociaux -, ainsi que par le logement communautaire.

Il est essentiel pour Bruxelles de commencer à se pencher sur ces points, ce qui ne se fera pas sans le gouvernement fédéral. Nous ne sommes pas encore suffisamment avancés sur ces questions.

La mixité sociale est un enjeu essentiel dans une Ville-Région comme la nôtre. Le gouvernement régional a toujours veillé à développer des politiques publiques visant à équilibrer les ménages, les entreprises, les commerces, ou encore les services à la collectivité.

L'ensemble des politiques régionales du logement s'inscrit largement dans cette ambition, même si, pour la brique, nous devons bien entendu travailler avec ce qui existe déjà.

Pour ces politiques, nous n'avons heureusement pas hérité des tensions sociales extrêmes que vivent les banlieues françaises, résultant d'une ghettoïsation à outrance, et qui ont eu les conséquences que l'on sait.

*hoogste aandeel huurwoningen van het land en heel wat minder openbare woningen dan sommige buurlanden. Het verminderen van het aantal openbare woningen zou dus geen coherente maatregel zijn.*

*Ik ben er eerder voorstander van dat men de gemeenten een quotum oplegt inzake publieke woningen. Als elke gemeente 20% sociale en publieke woningen telt, wordt de maatregel die u voorstelt wél interessant, omdat we op dat moment onze positie hebben verstevigd.*

*Momenteel verschilt de situatie erg van gemeente tot gemeente. Vooral Woluwe, Ukkel en Elsene moeten nog veel inspanningen leveren. Verrassend genoeg heeft dit niet zozeer met de sociologische maar wel met de geografische kenmerken van die gemeenten te maken.*

*Aangezien de demografische evolutie van de Brusselse bevolking sneller verloopt dan de bouw van nieuwe woningen, zal het aanbod de vraag nooit geheel kunnen invullen.*

*Laten we het concrete voorbeeld nemen van een kleine eengezinswoning in een tuinwijk uit de tweede kroon. Gezien het lage inkomen van de huurders zal de verkoopprijs niet hoger liggen dan 100.000 euro, een bedrag dat ver onder de marktprijs ligt. Daarbij komen nog notaris- en registratielasten, de kosten voor de lening, enzovoort. Het totale budget bedraagt al gauw 115.000 euro. Aangezien niet alle huizen zouden worden verkocht, zou een dergelijke maatregel bovendien discriminatoir zijn jegens de personen die huurder blijven.*

*In het kader van het huisvestingsplan kost de bouw van een nieuw appartement van 90 m<sup>2</sup> ongeveer 135.000 euro. Dit betekent een verlies van 35.000 euro, zonder dat we hetzelfde levenscomfort kunnen garanderen, aangezien de tuin wegvalt. Een dergelijke maatregel zou dus gepaard gaan met grote uitgaven om het verschil tussen de verkoopprijs en de kostprijs van nieuwbouw weg te werken. Daardoor zouden er minder middelen naar renovatie gaan. Ik ben dan ook geen voorstander van deze maatregel.*

*Alleen als men de sociale woningen tegen de hoogste prijs zou verkopen aan gefortuneerde*

Le karcher ne guidant pas notre vision sociale, nous devons procéder autrement. Les outils dont nous disposons en termes de logement sont les AIS, le Fonds du logement, la rénovation du parc locatif social, les contrats de quartiers et la régulation des loyers.

La mixité sociale se cultive aussi grâce à l'humain. Aussi, je me réjouis que des moyens importants soient investis dans les projets de cohésion sociale ou encore dans le secteur des associations oeuvrant à l'insertion par le logement.

Je ne parlerai pas du Plan logement, puisqu'il en a déjà été question, si ce n'est pour revenir sur le fameux phénomène nimby que nous connaissons tous et qui semble être la devise de certains mandataires locaux, ou qui est en tout cas relayée par eux.

Les orientations récentes prises par le gouvernement wallon visent à permettre la revente des logements sociaux à leurs occupants. Compte tenu des spécificités bruxelloises, la transposition d'un tel modèle est à exclure.

On me reproche parfois de ne pas aller assez vite dans la construction de nouveaux logements sociaux, vu la longueur des listes de candidats et les besoins de la population bruxelloise. Je ne vais donc pas recommander que l'on prenne des mesures qui auraient pour effet quasiment immédiat de diminuer le nombre de logements disponibles.

Le fil rouge de toute la politique que nous menons est l'augmentation du nombre de logements mis à la disposition du public et, si possible, en accessibilité. Il est tout à fait hors de question de diminuer d'une seule unité le parc de logements sociaux disponibles, sauf lorsqu'il faut procéder à des rénovations. Ce principe est d'ailleurs inscrit en toutes lettres dans l'accord de gouvernement.

Le logement public joue un rôle de régulateur du marché. Dans le contexte de la crise du logement que nous connaissons, la diminution du parc public n'est pas une mesure politique cohérente, la proportion du locatif dans le marché immobilier étant la plus élevée du pays, et le pourcentage du parc public se situant largement en-deçà de celui

*gezinnen, zou het aantal sociale woningen op peil kunnen blijven en zou men niet moeten raken aan de middelen voor renovatie.*

*Het grootste probleem zijn niet de middelen maar wel de beschikbare gronden, omdat het Brussels gewest relatief dichtbevolkt is. De liberale fractie zou toch moeten inzien dat investeringen in nieuwbouw en renovatie een gunstig effect hebben op verscheidene economische sectoren.*

*Er kan dus geen sprake van zijn om de Waalse maatregelen inzake sociale huisvesting in Brussel toe te passen.*

de certains pays voisins.

Puisque vous m'avez demandé mon avis, je souscris plutôt à la nécessité de fixer des objectifs quantitatifs minimaux de logement public sur le territoire des communes. Lorsque nous aurons atteint partout à Bruxelles une proportion acceptable de logements sociaux et publics - à mon sens, il en faudrait bien 20 % dans chaque commune - j'accepterai sans doute de rediscuter de l'opportunité d'une telle mesure, parce qu'on aura stabilisé un secteur et qu'on sera beaucoup plus fort.

Certaines communes n'en sont pas très loin, mais ce n'est certes pas le cas quand on considère les chiffres de Woluwé, d'Uccle, d'Ixelles. De façon étonnante, les proportions de logements sociaux ne recourent pas toujours la sociologie, mais plutôt la géographie.

Ce qui rend l'enjeu plus complexe, c'est qu'à Bruxelles, l'évolution démographique sera nécessairement plus rapide que la construction de nouveaux logements, et que donc le problème de l'adéquation entre l'offre et la demande se posera encore et continuellement, quoi qu'il soit moins aigu aujourd'hui, comme je l'ai indiqué dans ma réponse à l'interpellation précédente.

On invoque aussi souvent, pour soutenir la vente des logements sociaux, la nécessité de libérer des fonds pour procéder à la rénovation du parc existant ou à la construction de nouveaux logements. Je ne vous cache pas que j'ai peine à comprendre cette argumentation.

Je me suis fait faire quelques calculs. Prenons l'exemple d'une petite maison unifamiliale, comme celles que l'on rencontre fréquemment dans nos cités-jardins de la seconde couronne de Bruxelles : le rêve pour tout candidat propriétaire avec des moyens limités. C'est évident. Je n'y suis pas insensible. Compte tenu des moyens financiers moyens de nos locataires, j'imagine mal que celle-ci puisse être revendue à plus de 100.000 euros, ce qui est déjà énorme pour la plupart des locataires, mais qui est loin de la valeur économique de ces biens.

Si l'on ajoute les frais de notaire, les droits d'enregistrements, les frais d'actes de crédit, etc. -

je sais que vous trouvez des systèmes pour tourner autour de tout cela, mais il faut reconnaître que cela existe -, il faut compter sur un budget total d'environ 115.000 euros, soit, sur base d'un taux fixe, une mensualité de 725 euros sur 20 ans et de 645 euros sur 25 ans. Comme je suppose qu'on ne vise pas la vente de tous les biens, on créerait en plus une discrimination entre ceux qui se verraient offrir un tel bien à la vente et les autres. Il va de soi aussi que si on envisage de vendre au prix du marché, on ne parle plus de vente à un public social.

Dois-je faire la démonstration dans l'autre sens ? Le prix au m2 moyen dans le cadre du Plan logement - et c'est le moins cher - est d'environ 1.500 euros tout compris. Si on prend l'exemple d'un appartement de 90 m2, il faut, grosso modo, un budget de 135.000 euros pour reconstruire un appartement d'une taille comparable. Nous avons donc déjà un différentiel de 35.000 euros à combler pour un logement présentant un confort de vie moindre, puisqu'il n'y a pas de jardin.

Non seulement, la revente du logement ne nous donne pas assez de moyens pour reconstruire un autre logement comparable, mais en plus il faut réinjecter des moyens publics pour combler la différence entre le fruit de la revente et le prix d'une construction neuve. Et avec cela, nous n'avons pas encore rénové le moindre logement ! Donc je pense que ce n'est pas la politique à mener.

Chacun fait ce qu'il entend avec les biens dont il détient la gestion, mais il est clair que, globalement, ce n'est pas une politique qu'on peut se permettre de mener. A moins que ces opérations ne profitent à des ménages fortunés, qui seraient prêts à payer des sommes folles, je ne vois pas comment la concrétisation d'un tel programme se ferait sans diminuer le nombre de logements sociaux ou limiter les moyens alloués à la rénovation.

Ce ne sont pas ces moyens qui nous manquent. Ce qui nous manque ce sont des terrains. Nous sommes dans une Région fermée, une Région relativement densément urbanisée, même si elle l'est moins que d'autres. Donc, la question reste celle des terrains et le fait de construire et de rénover en investissant le plus possible. Je suis

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *Het is grotesk te beweren dat die maatregel gezinnen of koppels met een hoog inkomen de kans biedt een sociale woning te kopen.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Heb ik dat gezegd?*

**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *Zo heb ik het toch verstaan.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Ik aanvaard niet dat u om het even wat zegt en mijn woorden verdraait.*

**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *Sociale huisvesting mag geen definitieve en uitzichtloze situatie zijn. Door sociale huurders de kans te geven een kleine sociale woning te kopen, geven wij hen ook een kans om erop vooruit te gaan. Het is dus een kwestie van menselijke waardigheid.*

- *Het incident is gesloten.*

étonnée que, du côté libéral, on ne voie pas que cet objectif d'investissement a des aspects collatéraux très positifs pour ce qui concerne la mise en marche de certains secteurs de l'économie.

Il n'est donc pas question de transposer à Bruxelles les solutions préconisées en Wallonie en matière de logement social.

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- Je suis édifié et catastrophé. Ce qui est possible en Wallonie ne l'est pas pour Mme Dupuis à Bruxelles. Voilà encore une heureuse perspective qui s'ouvre à nous lorsque nous reviendrons au gouvernement. Dire par démagogie que cela permettrait à des couples ou familles bénéficiant de revenus importants d'acheter des logements sociaux est grotesque.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- J'ai dit ça ?

**M. Vincent De Wolf.**- C'est ce que j'ai entendu.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je pense que vous n'avez pas pesé le terme grotesque à sa juste valeur. Je ne vous laisserai pas dire n'importe quoi et reprendre ma réponse en la formulant à votre manière.

**M. Vincent De Wolf.**- Le MR estime qu'il ne faut pas que le logement social soit un parking définitif pour des personnes enlisées dans un environnement qui n'offre aucune possibilité d'échapper à la désespérance sociale. Il en va de la dignité de la personne de pouvoir devenir propriétaire d'un petit logement social, avec l'espoir de quitter sa condition. C'est notre programme et nous y tenons.

- *L'incident est clos.*