



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 21 APRIL 2009**

**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 21 AVRIL 2009**

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**INTERPELLATIE** 4

- van de heer Yaron Pesztat 4

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de oprichting van een instrument van de overheid belast met de verbouwing van leegstaande kantoren in woningen".

Bespreking – Sprekers: de heer André du Bus de Warnaffe, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Yaron Pesztat. 7

MONDELINGE VRAAG 15

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 15

aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "het beheer van de groene ruimten van de huisvestingsmaatschappijen".

SOMMAIRE**INTERPELLATION** 4

- de M. Yaron Pesztat 4

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la création d'un outil public chargé de la transformation des bureaux inoccupés en logements".

Discussion – Orateurs :M. André du Bus de Warnaffe, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Yaron Pesztat. 7

QUESTION ORALE 15

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 15

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la gestion des espaces verts des sociétés de logements".

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

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer Pesztat.

INTERPELLATIE VAN DE HEER YARON PESZTAT

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

betreffende "de oprichting van een instrument van de overheid belast met de verbouwing van leegstaande kantoren in woningen".

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat *(in het Frans).*- *Tijdens de voorbije regeerperiode is er veel gerealiseerd op het vlak van huisvesting, maar zelfs met de 5.000 woningen uit het Huisvestingsplan blijft het aanbod veel kleiner dan de vraag.*

Er wachten immers 30.000 Brusselaars op een sociale woning, terwijl er slechts 38.000 sociale woningen zijn. Bovendien zouden er nog 170.000 Brusselaars tegen 2020 bijkomen, waarvan zeker een gedeelte in aanmerking zal komen voor sociale huisvesting.

De uitvoering van het Huisvestingsplan heeft aangetoond hoe moeilijk het is om de openbare grondreserve in te zetten. Dit is nochtans het aangewezen middel om de productiekosten van woningen laag te houden. Bouwgronden in Brussel zijn immers zeldzaam en duur.

Uw projecten komen hoofdzakelijk neer op het bouwen van grote eenheden van sociale woningen.

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Pesztat.

INTERPELLATION DE M. YARON PESZTAT

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

concernant "la création d'un outil public chargé de la transformation des bureaux inoccupés en logements".

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

M. Yaron Pesztat.- Le sujet de mon interpellation a déjà été débattu à plus d'une reprise par cette commission. Si la législature qui s'achève a bien pris la mesure de la crise du logement - ce dont nous pouvons nous féliciter - et si nous avons mis en oeuvre des moyens exceptionnels pour tenter d'y remédier en accroissant significativement le parc public, il n'en demeure pas moins qu'à l'issue de cette législature, l'offre restera largement inférieure aux besoins, même lorsque les 5.000 logements du Plan logement seront réalisés.

Il suffit pour s'en convaincre de rappeler les 30.000 Bruxellois en attente d'un logement social, alors que le parc social compte à peine 38.000 unités, ou encore les 170.000 nouveaux Bruxellois que le Bureau du plan nous annonce pour 2020, et dont on peut raisonnablement penser qu'une partie répondra aux conditions d'accès au logement social.

Par ailleurs, la mise en oeuvre de votre Plan

Ondanks de woningnood zou het toch beter zijn de sociale woningen te spreiden om problemen te vermijden.

Leegstaande kantoren bieden in dat opzicht heel wat mogelijkheden. U verwijst zelf naar een studie van het Bureau de recherche en aménagement du territoire (BRAT) die aantoonde dat 18% van de kantoren in Brussel niet wordt benut.

Een aantal daarvan zijn zeer geschikt om tot woningen om te vormen. Ook het Overzicht van het kantorenpark verstrekt hierover interessante informatie.

Zesendertig procent van de kantoren bevindt zich in een gemengd gebied, in een woongebied en in het GGB Louizalaan. Bovendien hebben 90% van de kantoren in de eigenlijke woongebieden een oppervlakte van minder dan 1.000 m². In de gemengde gebieden is dat 70%.

Er kunnen dus heel wat kantoren worden omgevormd. Volgens uw studie uit 2007 gaat het om 350.000 m², goed voor 121 gebouwen of 3.200 woningen.

In het persdossier dat de presentatie van de studie vergezeld, staat dat mevrouw Dupuis bijkomende studies zou aanvragen over de fiscale en stedenbouwkundige aspecten, om tot een globale oplossing te komen. Verder meldt het persdossier dat het huisvestingsbeleid rekening zal houden met de mogelijkheid om leegstaande kantooruimte tot woningen om te vormen.

Wat zijn de resultaten van de bijkomende studies die u toen hebt aangekondigd? Welke lessen trekt u uit die studies?

De herbestemming van kantooruimte in huisvesting kan ook worden gebruikt voor de creatie van openbare woningen. Die kwestie zou door de volgende regering kunnen worden onderzocht.

Misschien moet er een instelling van openbaar nut (ION) worden opgericht die voor de herbestemming van leegstaande kantooruimte instaat. Hoe ruim haar opdracht precies wordt, moet nog worden besproken. De GOMB is een instelling die over de nodige expertise beschikt om deze opdracht uit te voeren. Ze zou zelfs

logement a montré les difficultés de mobiliser des réserves foncières publiques. Or, c'est pourtant le moyen le plus évident de neutraliser l'incidence foncière sur les coûts de production du logement. On sait qu'à Bruxelles, le terrain est rare et cher. Produire du logement public à un prix raisonnable suppose donc, entre autres, de neutraliser l'incidence foncière et, par conséquent, de construire sur des terrains publics.

Enfin, force est de constater que bon nombre de vos projets reviennent à construire de grands ensembles de logements sociaux. Si le raisonnement est logique étant donné la réponse massive à apporter à la crise, l'idéal serait de disperser le logement social dans le tissu urbain. Même si nous comprenons que la situation l'exige, nous sommes donc occupés à faire quelque chose qui, par ailleurs, risque de poser des problèmes.

A ces égards, le taux élevé de vacance dans le parc de bureaux offre un potentiel du plus grand intérêt, que vous n'avez pas manqué d'analyser au travers d'une étude réalisée par le Bureau de recherche en aménagement du territoire (BRAT). Le taux de vacance est de 18%, soit un total de deux millions de mètres carrés de bureaux inoccupés, avec des variations selon la localisation oscillant entre 4,5% et 17,9%.

Les typologies dans certains quartiers se prêteraient particulièrement bien à une réaffectation en logements. En effet, selon des chiffres complémentaires de l'Observatoire des bureaux, l'analyse détaillée de la vacance 2008 met en évidence un potentiel très intéressant du point de vue de la typologie, de la taille et de la localisation pour une éventuelle reconversion en logements.

Si on excepte les 58% de bureaux situés en zone administrative et les 6% en zone d'industrie, le solde - soit 36% (720.000 m²) - est situé en zone de mixité, en zone d'habitation et dans la ZIR Louise, soit des localisations idéales pour du logement. De plus, dans les zones d'habitat à proprement parler, 90% des bureaux ont une superficie inférieure à 1.000 m². C'est le cas pour 70% des bureaux en zone mixte.

Le potentiel pour une reconversion en logements est donc très intéressant. Votre étude, réalisée en 2007, chiffrait ce potentiel à 350.000 m²,

leegstaande kantoorruimte kunnen opkopen.

Men zou ook een belasting op leegstaande kantoorruimte kunnen invoeren, aangezien die al bestaat voor leegstaande woningen. Dit zou de eigenaar ertoe aansporen zijn goed te huur of te koop te stellen. In het tweede geval zou een ION het goed voor een voordelige prijs kunnen kopen en tot woning omvormen (eventueel door middel van een publiek-private samenwerking). Zeker als het gebouw gelegen is in een verloederde buurt of in een buurt waar veel kantoorruimte ongebruikt blijft, zullen de eigenaars geïnteresseerd zijn het te verkopen.

De GOMB zet nu al publiek-private samenwerkingen op door gemengde bedrijven op te richten voor de productie van woningen. Eén derde wordt gefinancierd door de GOMB en de overige twee derden door de privé.

Denkt u eraan om een ION op te richten die instaat voor de herbestemming van kantoorruimte in huisvesting?

représentant 121 immeubles, soit 3.200 logements.

Selon le dossier de presse qui accompagnait la présentation de l'étude, "Françoise Dupuis demandera des études complémentaires sur les aspects fiscaux et urbanistiques. L'apport de ces données permettra de dégager une solution globale. La politique du logement devra tenir compte du potentiel de transformation de bureaux en logements".

Je voudrais vous interpellier sur les résultats des études complémentaires sur ces différents aspects que vous annoncez à l'époque, et sur les conclusions que vous en tirez.

Par ailleurs, et c'est peut-être l'aspect plus neuf de mon interpellation, je voudrais ouvrir un deuxième débat à propos de la reconversion des bureaux en logements dans le cadre d'une politique de production de logements publics. Il est vrai que nous sommes en fin de législature et qu'il est donc un peu tard, mais nous léguerons ce débat à nos successeurs, en espérant bien entendu nous succéder à nous-mêmes !

Je me demande si nous ne devrions pas songer à la création d'un outil public - d'un organisme d'intérêt public - auquel on confierait cette mission de reconversion des bureaux en logements. Le débat est ouvert quant à l'étendue de cette mission. Une institution qui a un savoir-faire - comme, par exemple, la SDRB - pourrait se spécialiser, notamment, dans la reconversion de bureaux en logements, quitte à aller jusqu'à acquérir des bureaux vides.

On pourrait même envisager de créer, dans un avenir proche, une taxe sur les bureaux vides, comme il en existe une sur les logements vides. Cela pourrait inciter le propriétaire, soit à remettre son bien sur le marché, soit à le vendre, auquel cas un organisme public pourrait le racheter à bon prix.

En effet, on peut aisément imaginer que les propriétaires de bureaux obsolètes ou situés dans des zones où le taux de vacance est très élevé et où les perspectives de réintroduction de bureaux sur le marché sont très faibles, soient désireux de s'en débarrasser. Ils pourraient être rachetés relativement bon marché par les pouvoirs publics, qui seraient ensuite chargés de les reconvertir en

logements, éventuellement dans le cadre d'un partenariat institutionnalisé avec des acteurs privés.

C'est ce que la SDRB met en oeuvre dans le cadre de la production de logements. Dans ce cadre, à chaque fois, son apport est d'un tiers pour deux tiers du privé, via la création de sociétés mixtes. Mutatis mutandis, nous pourrions concevoir un mécanisme similaire. Nous créerions ainsi un nouvel outil public, ou nous investirions un outil public existant, comme la SDRB ou d'autres, d'une nouvelle mission de reconversion des bureaux inoccupés en logements.

Qu'en est-il d'une réflexion sur cette possibilité de créer un outil public chargé de la reconversion de bureaux en logements ? Qu'en est-il des études complémentaires que vous aviez annoncées pour affiner le constat et les perspectives en matière de reconversion de bureaux en logements ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *Mevrouw de minister, volgens u zou de administratie initiatief kunnen nemen. Ze zou ambtenaren ter beschikking kunnen stellen om de promotoren te begeleiden bij het omvormen van kantoorruimte in woningen.*

De cijfers geven aan dat er voortdurend modernere en beter uitgeruste kantoren bijkomen. Daardoor stijgt ook het aantal leegstaande kantoren. Waarom blijven de projectontwikkelaars hierin investeren terwijl de leegstand toeneemt?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Dat heet kuddegeest.*

Discussion

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Je me réjouis que ce sujet, que nous avons déjà eu l'occasion de développer à plusieurs reprises, soit à nouveau abordé au sein de la commission. Mme la ministre, vous aviez pris position sur des initiatives que pourrait prendre l'administration, notamment par la mise à disposition de fonctionnaires qui pourraient accompagner ou aider les promoteurs dans la reconversion de bureaux en logements.

Aujourd'hui, on constate - et les chiffres l'attestent - qu'il y a une injection permanente et continue de bureaux, toujours plus modernes et plus performants. Le stock de bureaux augmente et, parallèlement, le nombre de bureaux vides augmente également.

Cette situation mène à se poser plusieurs questions, et en premier lieu celle de savoir quel est l'intérêt des promoteurs à continuer à investir dans un secteur se caractérisant par l'augmentation de la surface de bureaux vides.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Il s'agit du syndrome du Lemming.

De heer André du Bus de Warnaffe (in het Frans).- *Moeten we in bepaalde wijken niet ophouden met het afgeven van stedenbouwkundige vergunningen voor kantoren?*

(Rumoer)

Kan er op fiscaal vlak geen link worden gelegd tussen het verstrekken van een stedenbouwkundige vergunning voor nieuwe kantoren en een belasting die de huisvesting ten goede komt? Een andere mogelijkheid bestaat in de invoering van een clausule met betrekking tot de omvorming van kantoren naar woongelegenheden. Er is nood aan creatieve ideeën.

Werden er reeds kantoren tot woonruimte omgevormd? In de studie uit 2007 is er sprake van van 3.200 kantoren die daarvoor in aanmerking zouden komen. Zijn er inmiddels 500 kantoren verbouwd?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Drieëneenhalf jaar geleden organiseerde ik al een colloquium over de omvorming van leegstaande kantoren tot woningen.*

Kuddegeest was misschien wat overdreven, maar er bestaan heel wat hardnekkige houdingen. We mogen de eigenaars van kantoorryuimten niet zien als een homogene groep en evenmin als rationele beslissers.

Enkele jaren geleden gaf een studie al aan dat er in Brussel op korte termijn nood was aan 30.000 nieuwe woningen in alle prijsklassen. Sindsdien heeft het Planbureau nog grotere noden voorspeld.

Ik gebruik het cijfer van 170.000 nieuwe Brusselaars graag om te wijzen op het belang van huisvesting. We weten niet hoe de Brusselse huisvesting er zal voorstaan in 2020. Zonder vooruitgang op het vlak van werkgelegenheid,

M. André du Bus de Warnaffe.- Dans le cadre de la vision économique globale de l'immobilier à Bruxelles, cette question s'impose.

Par ailleurs, la délivrance des permis d'urbanisme pour les bureaux ne devrait-elle pas être remise en question dans certains quartiers ? Ne faut-il pas envisager un moratoire et poursuivre la réflexion sur l'équipement collectif de ces quartiers ?

(Rumeurs)

Sur le plan fiscal, n'y a-t-il pas lieu de lier l'octroi des permis d'urbanisme pour de nouveaux bureaux à une forme de taxe qui serait affectée au logement ? Une autre piste consisterait à veiller à introduire des clauses de reconversion possible des bureaux en logements. Aujourd'hui, l'importance de la surface de bureaux vides est telle qu'elle impose une réflexion tous azimuts.

M. Pesztat a fait référence au rapport du BRAT portant sur 3.200 logements. Des bureaux ont-ils déjà été reconvertis en logements ? Procède-t-on par phase ? Il était question de reconvertir ces 3.200 bureaux sur une période de dix ans. Cette étude datant de 2007, peut-on dire deux ans plus tard que 500 bureaux ont été reconvertis ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Cette question avait déjà été abordée il y a trois ans et demi, lors de notre premier colloque organisé sur ce sujet. L'évolution du marché du logement nous avait déjà incités à l'époque à envisager la conversion des bureaux vides en logements.

Le syndrome du Lemming que j'ai évoqué est sans doute exagéré. On peut toutefois relever dans ce contexte des atavismes spéculatifs énormes. Si l'on veut progresser sur ce dossier, il convient de ne pas considérer les propriétaires des grands et petits ensembles de bureaux comme un groupe uni et homogène, voire rationnel.

Concernant la mixité et les grands ensembles, une étude réalisée en Région bruxelloise sur la prospective de l'habitat indiquait il y a quelques années déjà la nécessité de construire 30.000 nouveaux logements, toutes catégories confondues, dans les plus brefs délais. Les perspectives du Bureau du plan sont intervenues

huisvesting en mobiliteit, zullen de 170.000 nieuwe inwoners niet naar Brussel komen. Dit is een complex fenomeen.

In elk geval heeft het gewest onmiddellijk 30.000 nieuwe woningen nodig en dan houden we nog geen rekening met de mensen die hier illegaal verblijven!

De bouw van 5.000 woningen is aan de gang. Dit zijn voor 70% sociale woningen en voor 30% middelgrote woningen. Het Brussels Gewest streeft dus naar een sociale mix.

Er bestaan zowel politieke als technische drempels. Terwijl sommige politieke verantwoordelijken het algemeen belang veronachtzamen, zijn sommige technische problemen zoals bodemvervuiling niet aan politieke onwil te wijten.

Het is niet onze bedoeling om systematisch grote sociale woonblokken te creëren. In het grootste project, dat van Elsene, wordt er toegezien op voldoende sociale mix, en op de bouw van middelgrote en sociale woningen. Het kleinste project is dat van Sint-Joost.

In alle projecten streven we een zo groot mogelijke mix na, door sociale en andere woningen naast elkaar te plaatsen of door de omvang van de sociale huisvestingsprojecten beperkt te houden (50 à 60 woningen). Daarnaast worden er in sociale woonprojecten ook een aantal diensten opgenomen.

Ook de SVK's en de huurwoningen van het Woningfonds zorgen ervoor dat geconventioneerde woningen zich in het stedelijke weefsel verspreiden. Het gaat om duizenden woningen.

De studie van het BRAT over de herbestemming van leegstaande kantooruimte in woningen omvat een klassering van de herbestemmingen die de laatste tien jaar zijn doorgevoerd, op basis van een reeks criteria (plaats, materialen, verkoop, enzovoort). De studie geeft aan welke de meest gunstige voorwaarden zijn voor herbestemming. Volgens het BRAT zijn de Madoutoren en de Europese wijk niet voor herbestemming vatbaar. Naar mijn mening is dit in de Europese wijk nochtans wel mogelijk.

par la suite.

Quant aux 170.000 nouveaux Bruxellois pressentis, il s'agit d'un nombre considérable qu'en qualité de secrétaire d'Etat au logement, j'ai volontairement popularisé, afin de me positionner dans cette perspective. Nous ignorons à ce stade quelle sera la situation du logement en 2020 en Région bruxelloise. Dans l'hypothèse où aucune avancée ne serait réalisée en matière d'emploi, de logement et de mobilité dans notre Région, ces 170.000 nouveaux habitants ne viendront pas s'installer chez nous. Il s'agit là d'un phénomène complexe.

Toujours est-il que la Région bruxelloise a besoin dans l'immédiat de 30.000 nouveaux logements. Ceci sans compter les nombreuses personnes en séjour illégal, qui ne sont pas comptabilisées. La pression est donc forte !

A ce stade, la construction de 5.000 logements est en cours de réalisation. Ce projet présente une mixité réelle, puisqu'il s'agit de 70% de logements sociaux et de 30% de logements réservés aux revenus modestes et moyens. Vous pouvez donc constater que la Région bruxelloise met en oeuvre une pratique de mixité.

Vous avez parlé d'un certain nombre de freins. Outre des freins politiques en tous genres, il existe des freins techniques - la pollution du sol en est un bel exemple - que je n'attribue pas nécessairement à une malveillance politique. Toutefois, je ne nie pas le fait que certains responsables politiques ne considèrent pas l'intérêt général comme le leur.

Nous ne visons pas systématiquement la création de grands ensembles de logements sociaux. Le plus grand ensemble est celui programmé à Ixelles, qui sera un quartier mixte, moyen et social. Il a été pensé en termes de mixité, par ensembles de huit à neuf logements. Le plus petit, en revanche, est un bâtiment de cinq logements sociaux prévu à Saint-Josse-ten-Noode.

Sous toutes les formes possibles, nous nous efforçons de pratiquer une mixité maximale, soit en installant des logements en dehors d'un contexte de logement social, soit en les installant dans un tel contexte, soit en construisant des projets de dimension plus moyenne (50 à 60 logements), qui ne sont en rien des ghettos. N'oublions pas non

Het zwakke punt van de huidige methodologie ligt erin dat ze vertrekt van de analyse van de uitgevoerde verbouwingen. De 10% die het gemakkelijkst te verbouwen is, staat voor 350.000 m², goed voor meer dan 3.000 woningen. Het betreft oude verbouwingen die zich vooral rond de Louisalaan bevinden en niet in de buurt van de Europese wijk.

De bijkomende studie over de stedenbouwkundige elementen en de fiscale stimuli voor de omvorming van kantoren tot woongelegenheid werd wel degelijk uitgevoerd, maar niet gepubliceerd omdat er geen bruikbare conclusies werden getrokken.

Er werd voorgesteld om via belastingen de bouw van kantoren te ontmoedigen.

Een eerste voorstel bestond in een verhoging van de belasting op de bouw van elke nieuwe kantoorruimte. Daarnaast werd de uitbreiding van die belasting bestudeerd tot grondig gerenoveerde kantoorruimtes. Beide voorstellen dragen niet bij tot de omvorming van kantoren tot woongelegenheid. Bovendien mogen deze leegstaande kantoorruimtes niet tot stadskankers worden.

In maart 2009 heeft de regering een voorontwerp van ordonnantie besproken dat tot doel heeft het overaanbod aan kantoorruimte te beperken en de omvorming tot woningen te bevorderen. Centraal daarin stond de beperking van het verstrekken van vergunningen wanneer de bezettingsgraad van de kantoren onder de 90% daalt.

Dit is een eenvoudig en dwingend mechanisme. Er werd in uitzonderingen voorzien bij de gelijktijdige bouw van woningen en kantoren en bij de verbouwing van leegstaande kantoorruimte tot woningen.

Privépromotoren die voort kantoren willen bouwen, moeten de kantoren die ze verlaten omvormen tot woningen. Dat is de beste manier, gezien de enorme financiële inspanningen die de omvorming vergt. Er moeten dus maatregelen komen om het aanbod van woningen te stimuleren.

Ik suggereerde bij een eerder debat al om een administratieve dienst op te richten die de eigenaars van leegstaande kantoren en de architecten die ze willen omvormen tot woningen,

plus qu'il y a des services à rendre dans les logements sociaux.

Par ailleurs, d'autres dispositifs de logements conventionnés, comme les agences immobilières sociales ou le parc locatif du Fonds du logement, participent également à la dispersion de ce type de logements dans le tissu urbain. Il reste de nombreuses opportunités à ce niveau. Il s'agit désormais de milliers de logements, étant donné nos efforts ciblés sur ces deux institutions.

Pour revenir à la problématique de la conversion des bureaux en logements, je rappellerai très brièvement quelques éléments de l'étude du BRAT. Une typologie a été établie à partir des reconversions déjà effectuées au cours de la décennie précédente, sur la base du lieu, des conditions, des matériaux, du tarif, de la vente, des perspectives, etc.

En fonction des éléments propices à une reconversion, l'étude a privilégié un système à curseur, allant du plus facile au plus difficile à reconvertir. La tour Madou, par exemple, est jugée difficile à reconvertir. Idem pour une tour de prestige. Cependant, à mon grand dam, le BRAT a exclu d'office le quartier européen. Or, à mes yeux, de multiples reconversions y sont possibles.

La méthodologie utilisée est fine, nonobstant certaines imperfections, étant donné qu'elle prend comme point de départ l'analyse des transformations effectuées. Les 10% les plus facilement reconvertisibles représentent 350.000 m², soit un peu plus de 3.000 logements. Ces 10 à 15% sont effectivement d'anciennes reconversions et se situent dans des quartiers mixtes, notamment à l'avenue Louise, et non pas dans les quartiers proches du complexe européen.

L'étude complémentaire que nous avons annoncée, concernant les éléments urbanistiques et fiscaux susceptibles de favoriser la reconversion en logements, a bien été réalisée. Elle n'a cependant pas été publiée, car elle ne nous apportait pas de conclusion utile.

Cette étude, intitulée "Les mécanismes des charges foncières et les outils opérationnels de l'urbanisme", avait pour objectif d'identifier les pistes - notamment fiscales - propres à favoriser la reconversion de bureaux en logements. Les deux

aan te moedigen en bijeen te brengen.

De architecten krijgen daardoor de mogelijkheid om te experimenteren met nieuwe materialen en perspectieven. Bij gebrek aan dwingende instrumenten kunnen we op het moment helaas niet meer doen.

Vorig jaar werd 42.000 m² aan leegstaande kantooruimte omgevormd tot woningen. Dat is veel, maar anderzijds bijna niets in vergelijking met de miljoenen vierkante meter leegstaande kantoren.

Dit hoeft niet de specifieke taak te zijn van één orgaan, bijvoorbeeld de GOMB. Ook de BGHM kan gerust een leegstaand kantoorgebouw kopen en er woningen in bouwen.

Twee jaar geleden heb ik zelfs een suggestie gedaan en heeft de BGHM onderhandeld over een gebouw. Daarin was er ruimte voor een twintigtal woningen. De BGHM ging echter te traag te werk en miste deze kans.

De huisvestingsmaatschappijen kunnen dus kantoren opkopen en omvormen. Zij zijn echter klein en moeten ondertussen ook de sociale woningen renoveren en nieuwe woningen bouwen in het kader van het Huisvestingsplan. Daarom heb ik hen nog niet te veel achter de veren gezeten om zich met kantooruimten bezig te houden, maar dat kan dus veranderen.

Ik streef ernaar zelf te bouwen en te renoveren en een soepele regelgeving uit te werken die een oplossing biedt voor het probleem zonder de ontwikkeling van de tertiaire sector af te remmen. De regering bestudeert een voorstel. Dat zal wellicht niet meer goedgekeurd worden voor de verkiezingen, maar er bestaat dan toch tenminste al een tekst.

pistes identifiées portent sur l'importance des charges d'urbanisme, dans le but de dissuader la surproduction de bureaux, en imposant une charge financière compensatoire ou dissuasive.

Une première piste propose d'augmenter les charges pour toute création de toute nouvelle surface de bureau. Une seconde piste étudie l'extension à des surfaces de bureaux ayant fait l'objet de rénovations lourdes. Ces deux principes ne constituent pas une avancée pour la transformation des surfaces de bureaux en logements, qui est la justification de l'action que nous menons. Par ailleurs, ces mètres carrés de bureaux vides ne doivent pas devenir des chancres, ce qui est tout à fait possible compte tenu d'un certain nombre d'atavismes spéculatifs.

Nous avons déposé au mois de mars dernier un avant-projet d'ordonnance au gouvernement, qui a pour but de limiter la surproduction de surfaces de bureaux, et avant tout de promouvoir la reconversion de ces surfaces en logements. Cet avant-projet tourne autour d'un mécanisme de suspension de la délivrance des permis lorsque l'inoccupation des immeubles de bureaux existants a atteint un seuil de 10% du parc des immeubles de bureaux. En cas de dépassement des 10% d'inoccupation du parc des bureaux, le nouveau permis est considéré avec tout le sérieux requis.

Cet instrument a l'avantage d'être simple et contraignant à la fois. Il prévoit des dérogations, notamment lorsque la demande porte sur la construction de logements et de bureaux, c'est-à-dire sur des constructions mixtes dans le même immeuble, ou lorsque le demandeur de permis réaffecte lui-même des bureaux inoccupés en logements.

C'est un raisonnement que je tiens depuis longtemps et, pour le fonder, j'ai déposé ce texte. Je crois qu'il est très clair : s'ils veulent poursuivre la construction de bureaux, les promoteurs privés doivent, à leur charge, transformer ce qu'ils abandonnent. Je crois que c'est la meilleure méthode, dans la mesure où nous sommes face à un enjeu financièrement énorme, et qu'il y a des aléas. Il s'agit donc de mettre en place des outils stimulant l'offre de logements conformes à l'intérêt général et contrant la spéculation. Le mécanisme est simple.

M. du Bus de Warnaffe a rappelé opportunément qu'à l'époque où nous en avons discuté, j'avais suggéré de créer une cellule administrative ad hoc. Il ne s'agissait pas d'une institution ou d'un organisme d'intérêt public, mais d'un service administratif, lequel devait encourager et surtout mettre en rapport les propriétaires des bureaux vides et les architectes désireux de les transformer.

Il s'agit aussi d'un enjeu intéressant sur le plan architectural, pour un bureau d'architectes qui a envie d'expérimenter de nouveaux matériaux, de nouvelles perspectives et de nouveaux espaces. Lorsque nous avons parlé de cette étude, nous avons reçu des demandes. Comme nous n'avons pas d'instruments contraignants, nous ne pouvons cependant pas faire davantage.

Ce dossier évolue. L'an dernier, environ 42.000 m² de bureaux vides ont été reconvertis en logements. C'est une surface considérable, mais ce n'est évidemment rien par rapport aux millions de mètres carrés dont nous parlons. Il est toutefois intéressant que cette conversion commence à être envisagée.

Je voudrais aussi attirer votre attention sur le fait qu'il n'y a pas lieu de confier spécialement cette reconversion à qui que ce soit, par exemple à la SDRB. La SLRB, par exemple, pourrait acheter un immeuble de bureaux vide et le reconvertir en logements. C'est autorisé. Je le lui avais d'ailleurs suggéré, il y a plus de deux ans. Nous avons même commencé des négociations pour un immeuble.

A titre expérimental, une vingtaine de logements auraient ainsi pu être créés dans un immeuble de bureaux de la rue des Palais. La société de logement a cependant réagi trop lentement, parce que ce n'est pas dans ses habitudes administratives et qu'il faut un certain temps pour les changer. L'opportunité a été manquée. Quand on veut acheter, on doit être rapide !

Les sociétés de logement peuvent donc faire de tels achats et reconversions et nous pouvons leur en donner instruction. Elles sont cependant très petites et, dans la mesure où elles manient actuellement plus d'un milliard d'euros en rénovation de logements sociaux, en achat et construction d'immeubles pour le Plan logement, je les ai laissées en paix par rapport à cela. Ceci

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat (*in het Frans*).- *Over het moratorium heb ik mevrouw Dupuis en de heer Picqué een tijdje geleden al geïnterpelleerd, naar aanleiding van de voorlaatste mededeling van het overzicht van het kantorenpark, die wijst op een overaanbod in sommige buurten. De overheid is medeverantwoordelijk voor het probleem, omdat ze verkondigt dat er nieuwe kantoorruimte kan worden ontwikkeld. In zijn antwoord zei de heer Picqué geen voorstander te zijn van een moratorium in bepaalde ommige wijken.*

De door u vermelde werkinstrumenten heb ik niet expliciet aangehaald, aangezien het aan de regering is om daarover te communiceren. Het instrument dat u voorstelt, treedt maar in werking als een private vastgoedbeheerder een aanvraag indient voor een stedenbouwkundige vergunning. In dat geval kan de vraag worden gereguleerd, door de creatie van woningen of de herbestemming van leegstaande kantoorruimte op te leggen.

Is de herbestemming van leegstaande kantoorruimte economisch haalbaar voor de overheid, rekening houdend met de andere investeringen in het kader van het huisvestingsbeleid (bouw van sociale woningen, financiering van de GOMB, enzovoort)? Het zou interessant zijn om, al naargelang het type kantoorgebouw, de prijs per m² te kunnen schatten (aankoop en herbestemming samen).

étant, je pense qu'il est possible de faire appel à un organisme existant pour effectuer de telles reconversions si le marché se développe.

Ma préférence consiste cependant à consacrer l'argent public à construire, rénover et réaffecter, ainsi qu'à construire un instrument urbanistique et économique réglementaire souple - loin de moi l'idée de limiter le développement du secteur tertiaire - qui permette de répondre à ce problème. Ce dossier est actuellement sur la table du gouvernement. Comme vous l'avez fait remarquer, je ne suis pas sûre qu'il soit adopté avant les élections, mais ainsi, nous avons déjà pris position. C'est de cette manière que j'ai développé mon activité dans ce secteur jusqu'à présent.

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

M. Yaron Pesztat.- J'ai déjà eu l'occasion d'interpeller Mme Dupuis et M. Picqué sur la question du moratoire, évoquée par M. du Bus de Warnaffe, à la suite de l'avant-dernière livraison de l'Observatoire des bureaux. Celui-ci mettait en évidence une offre excédentaire, notamment dans certains quartiers, à laquelle les pouvoirs publics ont tendance à contribuer en annonçant l'ouverture de nouveaux potentiels de développement de bureaux. M. Picqué ne s'était cependant pas déclaré favorable à l'instauration d'un moratoire dans certaines zones.

D'autre part, je n'ai pas parlé explicitement des outils que vous évoquez, car ceux-ci sont élaborés dans le secret du gouvernement ; il ne m'appartient dès lors pas de les mettre sur la table en tant que député. Cet outil de régulation, bien qu'intéressant, ne répond à la problématique que dans la mesure où il y a une demande de la part d'un opérateur immobilier. Il permet de réguler la demande et d'imposer en compensation de produire du logement ou de réaffecter un immeuble de bureaux en logements.

Cet outil ne porte que sur la demande qui fait l'objet d'un permis. Les autres situations échappent au mécanisme. Qu'en est-il de la faisabilité économique de la reconversion pour les pouvoirs publics, par comparaison aux autres investissements publics en matière de politique du logement ? Il serait intéressant, moyennant l'identification de typologies idéales, de déterminer le prix au mètre carré auquel ces bureaux

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- Niet alleen de eigenaars, maar ook de ministers van Economie en Financiën hebben vragen bij dit instrument. We moeten dan ook duidelijk uitleggen dat het in het voordeel van iedereen is.

Gezien haar beperkte financiële middelen, kan de overheid niet in eerste instantie alles zelf betalen. Zij moet een beroep doen op de aanvragers. Toen ik de BGHM voorstelde om een bepaald kantoorgebouw te kopen en om te vormen, hebben we berekend dat dit een financieel neutrale operatie was. Nochtans is renovatie vaak duurder dan nieuwbouw, vandaar dat het Huisvestingsfonds veel meer kost dan de BGHM.

De promotoren op de markt blijven speculeren op winst. Nochtans leveren kantoorgebouwen geen winst op omdat ze na verloop van tijd niet meer modern genoeg zijn. Zij zouden er dus op termijn baat bij hebben om hun kantoren om te vormen tot woningen. De leegstaande kantoren zijn veel zorgwekkender dan de leegstaande woningen. De tertiaire sector moet de verschillende functies opnieuw in evenwicht brengen en dat is haalbaar.

Het gewest kan meer vooruitgang boeken door gebouwen op te eisen en te onteigenen, maar dan moet het de eigenaars wel vergoeden. De overheden moeten oog hebben voor economische opportuniteiten. Ook zij gedragen zich soms irrationeel.

pourraient être achetés, en y ajoutant le prix de la reconversion, afin d'évaluer le coût de production de cette reconversion et d'en établir l'intérêt d'un point de vue économique. Ceci par comparaison à l'investissement que nous consentons pour construire du logement social ou pour financer la SDRB.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La frilosité des propriétaires est partagée également par les ministres de l'Economie et des Finances. Ils craignent la portée du message qui serait assorti à cet outil. Dans l'hypothèse où celui-ci devait être lancé, il conviendrait donc de l'explicitier et montrer qu'il est développé dans l'intérêt de tous.

C'est en s'adressant aux interlocuteurs demandeurs que l'ont obtient au premier chef une compensation, sans devoir soi-même tout payer. Cette dernière stratégie n'a jamais été la mienne et ne le sera jamais, car l'argent public est rare. Ce procédé est néanmoins rentable sur le plan économique. L'expérience que j'avais suggérée à la SLRB, mais qui n'a finalement pas été réalisée en raison de son prix d'achat, était neutre sur le plan financier. Nous avons élaboré les calculs en fonction de cette opportunité et tout le monde sait que la rénovation s'avère bien souvent plus chère que la construction. C'est une situation à laquelle est confrontée le Fonds du logement, qui nous coûte plus cher que la SLRB.

Sur le plan économique, je considère ce problème comme résolu. L'atavisme spéculatif des promoteurs subsiste néanmoins sur le marché. Contrairement à ce qu'ils espèrent, aucun investisseur ne rachètera son bureau devenu obsolète après quinze ans. A terme, il sera donc à charge des pouvoirs publics. Procéder à la reconversion de ces bureaux en logement constitue donc pour ces promoteurs une opération qui, à terme, se révélera moins onéreuse. Cette situation, qui mérite une discussion claire, relève davantage du dossier relatif à la transformation des espaces inoccupés que de celui des logements inoccupés. A mon sens, le phénomène des bureaux inoccupés est d'ailleurs plus préoccupant que celui des logements inoccupés en Région bruxelloise. Il s'agit en effet d'opérer un rééquilibrage fonctionnel au niveau du tertiaire. C'est réalisable.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Mampaka Mankamba.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

**betreffende "het beheer van de groene
ruimten van de huisvestings-
maatschappijen".**

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *Ik heb het beheer van de groene ruimten door de 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) onderzocht en vastgesteld dat de situatie verschilt van gemeente tot gemeente. Sommige gemeenten beheren groene ruimten die eigenlijk aan een aparte juridische entiteit en dus aan derden toebehoren. Meestal zijn die gemeenten wel aandeelhouder van de OVM in kwestie, maar toch is dit verkeer.*

Het onderhoud van de groene ruimten moet immers het voorwerp zijn van een openbare aanbesteding, die deel moet uitmaken van de

Pourvue de pouvoirs de réquisition, la Région pourrait progresser davantage sur ce dossier, mais dans notre système juridique, la réquisition et l'expropriation sont, par définition, assortis d'une indemnisation des propriétaires. Cette mesure comprendrait dès lors un coût. Il importe que les pouvoirs publics restent attentifs aux opportunités économiques. Leur réaction comporte également certains atavismes.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Mampaka Mankamba.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la gestion des espaces verts des sociétés de logements".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Un tour d'horizon de nos 33 sociétés immobilières de service public (SISP) m'a permis de me rendre compte de la situation relative à l'entretien des espaces verts des sociétés de logements. Il m'est apparu que la situation varie selon le territoire communal sur lequel se trouvent les SISP. Il est tout à fait troublant qu'une commune entretienne ces espaces verts, qui sont considérés, à mon sens, comme appartenant à une tierce personne, puisqu'ils font partie d'une entité juridique distincte. Même si la commune est généralement actionnaire de certaines SISP, d'autres ayant le statut de société coopérative, il s'agit à mes yeux

werkingskosten van de OVM's. In feite krijgen de OVM's een vermoede subsidie van de gemeenten. Nochtans zijn er OVM's die het onderhoud van hun grote ruimten al uitbesteden aan privéondernemingen.

Kunt u een overzicht geven van hoe de 33 OVM's in het Brussels Gewest hun groene ruimten beheren? Wat beveelt u hen aan?

Kunnen de OVM's de gemeentelijke diensten betalen voor hun prestaties, als die er zijn? Zou u het een schandaal vinden wanneer een gemeente een OVM een factuur stuurt voor het onderhoud van de groene ruimten?

Hoeveel Beliris-middelen gingen er tijdens deze zittingsperiode naar de renovatie van de onmiddellijke omgeving van sociale woningen? Is het onderhoud van de groene ruimten daar wel in opgenomen?

De voorzitter.- Als u een mondelinge vraag stelt, dient u normaal gezien uw geschreven tekst te volgen.

Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal uw vraag trachten te beantwoorden, ook al begrijp ik niet goed welk onderscheid u maakt tussen openbare ruimte, halfopenbare ruimte en privéruimte. Sommige huisvestingsmaatschappijen bezitten openbare ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek. Het*

d'une dérive provenant d'une situation qui n'aurait vraisemblablement pas dû se présenter.

En effet, l'entretien des espaces verts doit, comme toute autre charge, généralement faire l'objet d'un appel d'offres, dans le respect des règles des marchés publics. Ces charges doivent être comprises dans les charges de fonctionnement (entrées et sorties) des SISP. Cette situation crée une confusion en termes de responsabilité et d'utilisation de l'argent public. En effet, elle constitue une forme de subsidie communal déguisé accordé aux sociétés de logements. Pourtant, d'après mes informations, certaines sociétés de logements sous-traitent déjà l'entretien de leurs espaces verts à des sociétés privées.

Par conséquent, pourriez-vous nous communiquer un état des lieux des pratiques actuelles en matière de gestion des espaces verts, telles qu'en vigueur dans les 33 SISP de la Région bruxelloise? Quelles dispositions d'entretien des espaces verts recommandez-vous aux SISP?

Par ailleurs, lorsque les services communaux sont sollicités, leurs prestations peuvent-elles être payées par la société de logements? Seriez-vous scandalisée d'apprendre qu'une commune adresse une facture à une société de logements pour l'entretien de ses espaces verts?

Quel est le montant global de l'enveloppe Beliris allouée à la rénovation des abords des logements sociaux au cours de cette législature? Celle-ci comprend-elle un volet pour l'entretien des espaces verts? A mes yeux, ce budget devrait en effet inclure l'aménagement des espaces publics aux abords des logements.

M. le président.- Je vous rappelle que, dans le cadre d'une question orale, vous auriez dû vous en tenir à votre texte.

La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je vais tenter de vous répondre, bien que je n'aie pas bien saisi la distinction que vous opérez entre les espaces publics, les espaces semi-publics et les espaces privés. Certaines sociétés disposent en effet d'espaces ouverts au public et chaque commune possède un règlement relatif aux

is normaal dat de gemeenten instaan voor hun onderhoud.

Als u op de hoogte bent van misbruik, zou u ons de details van het dossier moeten overmaken, zodat we er een einde aan kunnen stellen. In uw inleiding beweert u dat noch de toezichthoudende instelling (de BGHM) noch ikzelf op de hoogte zijn van een aantal wanpraktijken. U geeft me echter geen precieze informatie. Ik aanvaard niet dat u door uw verdachtmakingen een hele sector in een slecht daglicht stelt.

Het onderhoud van de groene ruimten van de OVM's is nog niet duidelijk in kaart gebracht. Zonder het belang van deze kwestie in vraag te stellen, wijs ik erop dat het vierjarenplan inzake renovate momenteel prioritair is voor de BGHM en de lokale huisvestingsmaatschappijen.

Het is niet aan de minister om de huisvestingsmaatschappijen te zeggen hoe ze hun groene ruimten moeten onderhouden. Eventueel kan de toezichthoudende instelling dat doen, ook al ben ik ervan overtuigd dat de lokale aanpak de meest dynamische is.

Het onderhoud van de groene ruimten maakt deel uit van de strategische plannen van de OVM's, die op hun beurt zijn opgenomen in de beheerscontracten met de BGHM. Het onderhoud wordt ofwel aan het personeel van de OVM's toevertrouwd, ofwel aan een derde (conform de wetgeving inzake openbare aanbestedingen).

Ik ben er niet van op de hoogte dat OVM's een beroep hebben gedaan op gemeentediensten voor het onderhoud van hun groene ruimten.

Het verband tussen uw laatste vraag en de vorige vragen is me bovendien onduidelijk. Beliris heeft gedurende deze zittingsperiode in het totaal 11.302.777 euro bijgedragen tot de renovatie van de omgeving van sociale woningen.

Het probleem van het onderhoud komt in elk project aan bod. Er wordt overeengekomen of de gemeente - het betreft immers een openbare ruimte - de maatschappij of het gewest de nieuw aangelegde omgeving onderhoudt.

Ik vind ook dat uw vragen van weinig ernst getuigen.

prestations qu'elle fournit dans le cadre de l'entretien de ceux-ci. Il est tout à fait normal que certains espaces publics appartenant aux sociétés de logement soient entretenus par certaines communes, dans la mesure où ceux-ci sont fréquentés par le public.

Si vous avez connaissance d'un dossier précis d'abus, pourquoi ne pas nous le soumettre afin que nous y mettions fin ? Je préfère réagir à un dossier concret d'abus plutôt qu'à un discours sur les abus.

Vous faites allusion dans votre préambule à des situations dont ni l'organisme de tutelle - la Société régionale du logement - ni moi-même ne sommes informés. Faute d'informations précises, je ne peux partager votre sentiment quant à des dérives, des subsides déguisés etc. Je ne souhaite absolument pas m'associer à des propos qui suscitent des soupçons à l'égard de tout un secteur, en l'absence d'éléments tangibles.

La problématique de l'entretien des espaces verts au sein des 33 SISP n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'un inventaire détaillé ou d'une enquête auprès des sociétés. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une question mineure, elle passe après les efforts que la Société régionale et les différentes sociétés locales de logement fournissent actuellement dans le cadre de la préparation du futur plan quadriennal de rénovation.

Des inventaires doivent être réalisés dans ce cadre, concernant les nouveaux travaux à recommander dans le futur plan quadriennal. Actuellement, il importe surtout pour les sociétés d'accélérer les rénovations de leur patrimoine.

Pour répondre à votre deuxième question, il n'appartient pas au ministre de recommander des pratiques d'entretien des espaces verts aux sociétés. C'est, éventuellement, le rôle de la société de tutelle, même si je pense que la vision locale peut comporter un certain nombre d'éléments dynamiques.

De manière générale, l'entretien est prévu dans le cadre des plans stratégiques élaborés par les sociétés de logement social, qui sont eux-mêmes inscrits dans les contrats de gestion conclus avec la SRLB. Il doit, soit être effectué par le personnel des sociétés, soit être confié à un tiers, en respectant la loi sur les marchés publics.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *Ik vind uw commentaar ongehoord.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *U bijt, ik klauw. Ik verdedig mijn sector en u uit valse beschuldigingen.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *U moet de toestanden die ik aan het licht breng natrekken. Ik zal u van deze feiten schriftelijk en gedetailleerd op de hoogte brengen en duidelijk vermelden welke OVM's het onderhoud van de groene ruimten eerst door privéfirma's lieten uitvoeren en daarna de kosten naar de gemeenten hebben doorgeschoven.*

Ik beschuldig niemand en zal u de details bezorgen.

Je n'ai pas connaissance de situations dans lesquelles des SISP auraient sollicité des services communaux pour l'entretien de leurs espaces verts. Je ne peux donc pas répondre à cette question.

Enfin, même si je ne comprends pas bien le rapport entre la dernière question et les précédentes, j'y réponds volontiers. Le montant global de l'enveloppe Beliris alloué à la rénovation des abords des logements sociaux au cours de cette législature s'élève à 11.302.777 euros.

La question de l'entretien est discutée pour chaque dossier. Des conventions sont passées et on décide qui, de la commune - parce qu'il s'agit d'un espace public -, de la société ou de la Région va entretenir les nouveaux abords. Chaque dossier se discute, comme tous les autres travaux de ce type.

J'espère avoir fourni une réponse complète à cette question, qui me déconcerte un peu. Je pourrais encore mentionner des responsables qui discutent de tous ces dossiers avec sérieux, mais je ne le ferai pas, dans la mesure où j'imagine que ceci n'ira pas plus loin.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Mme la ministre, je trouve certains de vos propos vexants. J'ai posé ma question avec sérieux.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Vous m'agressez et je me défends, comme je défends mon secteur. Il n'y a rien d'autre à dire. De plus, vous avez accusé sans preuves, ce que l'on ne peut normalement pas faire.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je suppose que vous vous renseignerez. Vous me demandez de vous informer des situations où il existe des précédents comme ceux que je viens de citer. Je ne manquerai pas de vous écrire pour vous les faire connaître de manière détaillée, en précisant les dates et lieux où les SISP ont d'abord fait appel à des services privés pour faire l'entretien des espaces verts et où, ensuite, sur la base d'une décision arbitraire, ces charges ont été subitement transférées à certains pouvoirs communaux.

Je n'accuse personne, et je vous fournirai les précisions que vous me demandez.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *U valt in herhaling. Bezorg me de details en er volgt een onderzoek. Misbruiken worden vervolgd.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *Ik heb niet over misbruiken gesproken. Het gaat erom dat gemeenten mettertijd een aantal taken van de OVM's hebben overgenomen.*

Mijn vraag over Beliris is trouwens wel zinvol. In Beliris is immers sprake van het onderhoud van de directe omgeving van de sociale woningen en de groene ruimten horen daarbij.

Het was de moeite waard om te overwegen in een aantal gevallen de onderhoudskosten of de aanleg van groene ruimten via Beliris te bekostigen.

Als leraar vind bovendien ik dat er geen domme vragen zijn.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat laatste heb ik nooit beweerd. In uw vraag staat echter dat er onduidelijkheid bestaat over de besteding van overheidsgeld. U hebt het ook over een verdoken subsidiëring van sociale woningen. Daarvoor wil ik bewijzen.*

- Het incident is gesloten.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- *Bis repetita non placent. Vous me fournirez ces éléments précis et nous ferons ensuite une enquête. S'il y a un abus, il sera puni.*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- *Je n'ai pas parlé d'abus. J'estime qu'il n'y a pas de volonté malveillante. Au fil du temps, certaines communes ont cependant pris en charge la gestion d'espaces verts qui étaient initialement à la charge des SISP.*

Quant à ma question relative à Beliris, elle a un sens, car dans Beliris, il est question de l'aménagement des abords des logements sociaux. Il y a donc un lien entre l'intitulé de ma question et les espaces verts, qu'ils soient publics ou privés, fréquentés par les locataires ou d'autres personnes.

Nous aurions peut-être pu envisager dans certains cas d'inclure dans l'enveloppe Beliris des frais d'entretien ou d'aménagement des espaces verts.

Je suis enseignant, et dans mon auditoire il n'y a jamais de question bête.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- *Je pense n'avoir jamais prononcé ces derniers mots. Je peux cependant lire dans votre question, bien que vous ne vous en soyez pas tenu à votre texte, que "cette situation crée de la confusion en termes de responsabilité et d'utilisation de l'argent public. En effet, cela constitue un subside déguisé aux sociétés de logements sociaux". Je ne peux pas laisser passer cela sans preuves.*

- L'incident est clos.