



**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 24 JANVIER 2012**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 24 JANUARI 2012**

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.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbruirisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparlirisnet.be/>

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.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparlirisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparlirisnet.be/>

SOMMAIRE		INHOUD	
INTERPELLATIONS	5	INTERPELLATIES	5
- de M. Alain Maron	5	- van de heer Alain Maron	5
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les nouveaux modes de production de logements".		betreffende "de nieuwe wijze van totstandbrenging van woningen".	
- de Mme Elke Van den Brandt	5	- van mevrouw Elke Van den Brandt	5
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les projets de conversion de bureaux en logements".		betreffende "de projecten voor omvorming van kantoren tot huisvesting".	
Interpellation jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba,	5	Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba,	5
concernant "le résultat de l'appel à projets pour la reconversion de bureaux en logements".		betreffende "het resultaat van de oproep tot projecten voor de reconversie van kantoren in woningen".	
<i>Discussion conjointe – Orateurs : Mme Carla Dejonghe, Mme Marie Nagy, Mme Bianca Debaets, M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat, M. Alain Maron, Mme Elke Van den Brandt, M. Bertin Mampaka Mankamba.</i>	10	<i>Samengevoegde besprekking – Sprekers: mevrouw Carla Dejonghe, mevrouw Marie Nagy, mevrouw Bianca Debaets, de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Maron, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Bertin Mampaka Mankamba.</i>	10

- de Mme Céline Fremault

24

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "les observatoires du logement".

- van mevrouw Céline Fremault

24

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de observatoria voor huisvesting".

*Présidence : M. Olivier de Clippele, président.
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les nouveaux modes de production de logements".

INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les projets de conversion de bureaux en logements".

INTERPELLATION JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

concernant "le résultat de l'appel à projets pour la reconversion de bureaux en logements".

M. le président.- La commission décide de joindre l'interpellation de M. Alain Maron concernant "les nouveaux modes de production de logements" aux interpellations de Mme Elke Van den Brandt et de M. Bertin Mampaka Mankamba

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de nieuwe wijze van totstandbrenging van woningen".

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de projecten voor omvorming van kantoren tot huisvesting".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

betreffende "het resultaat van de oproep tot projecten voor de reconversie van kantoren in woningen".

De voorzitter.- De commissie beslist de interpellatie van de heer Alain Maron betreffende "de nieuwe wijze van totstandbrenging van woningen" met de interpellaties van mevrouw Elke Van den Brandt en de heer Bertin Mampaka

sur "les projets de conversion de bureaux en logements".

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- On le sait, la Région bruxelloise souffre d'une crise aiguë du logement. Cela constitue l'un des enjeux politiques et vous vous employez à y apporter des solutions depuis le début de la législature.

Il y a un véritable problème d'accessibilité et d'adéquation entre l'offre de logements et la demande. Globalement, les logements s'avèrent en moyenne trop chers par rapport aux ressources des Bruxellois. Cette tendance va même en s'aggravant puisque les coûts liés au logement (location ou propriété + charges liées au logement) augmentent plus vite que les revenus. Par ailleurs, les logements sont souvent aussi inadéquats. Par exemple, ils sont trop petits pour les grandes familles.

Certes, l'enjeu réside dans l'augmentation du stock de logements car la Région bruxelloise compte de plus en plus d'habitants. Il y a également la création de logements de typologies diverses, à prix accessibles. Les logements doivent donc être en adéquation avec les ressources disponibles et les besoins des Bruxellois.

Le fait de mobiliser des bâtiments vides, comme des bureaux, pour générer du logement est, incontestablement, l'une des voies à suivre dans la mesure où une telle mobilisation est plus économique et écologique que la construction neuve ou la démolition/reconstruction. Nous ne pouvons donc que vous féliciter pour l'existence de l'appel à projets pour la subsidiation partielle de la reconversion de bureaux en logements.

Seul petit bémol à cet égard : ainsi que nous l'avons déjà souligné dans d'autres commissions, le fait d'activer cette politique de conversion de bureaux en logements, éminemment positive, ne doit pas nous dispenser d'une réflexion globale sur la création et les besoins de création de bureaux neufs. L'on sait en effet que les promoteurs continuent à créer de nouveaux bureaux alors que plus de 2 millions de mètres carrés de bureaux sont vides actuellement. Ils disent que cela n'est pas grave : il y aura certes des effets de translation,

Mankamba betreffende "de projecten voor omvorming van kantoren tot huisvesting" samen te voegen.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Brussel kampt met een ernstige woningnood. Reeds van het begin van deze regeerperiode probeert u om er iets aan te doen.*

Het probleem is dat vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Woningen zijn gemiddeld te duur voor de Brusselse inkomens. Die trend zet zich nog door, want de kosten die gepaard gaan met wonen, zoals huurlasten, stijgen sneller dan de inkomens. Bovendien zijn woningen ook vaak niet aangepast: veel grote gezinnen wonen te klein.

Aangezien de bevolking toeneemt, zijn er meer woningen nodig. Er is bovendien behoefte aan verschillende soorten betaalbare woningen. Woningen moeten beantwoorden aan de behoeften en financiële mogelijkheden van de Brusselaars.

Het ombouwen van leegstaande gebouwen tot woningen is ongetwijfeld een van de maatregelen die uw voorkeur verdienen. Verbouwen is immers goedkoper en milieuvriendelijker dan nieuwbouw. Mijn fractie staat dan ook achter de projectoproep voor projecten die het verbouwen van kantoren tot woningen beogen.

Het is goed dat zulke maatregelen worden genomen, maar ik wijs erop dat projectontwikkelaars ondertussen kantoorgebouwen blijven optrekken, terwijl er al meer dan 2 miljoen m² kantoren leegstaan. Volgens de projectontwikkelaars is dat niet erg, want die leegstaande kantoren worden verbouwd tot woningen, scholen en crèches. Alsof daarvoor niet betaald moet worden.

Mijnheer Doulkeridis, u weet dat de rekening voor het verbouwen van leegstaande kantoren naar de belastingbetaler wordt doorgeschoven, terwijl projectontwikkelaars mooie winsten maken met nieuwe kantoorgebouwen.

De resultaten van de projectoproep zijn bemoedigend. U kondigde op 30 november 2011 aan dat er 450 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat is een meer dan behoorlijk

générant du bureau vide par ailleurs, mais on transformera tout cela en logements, écoles, crèches, ... comme si cela ne coûtait rien à personne.

Je vous sais conscient, M. le secrétaire d'État, du risque certain de collectivisation des coûts. En effet, la reconversion d'immeubles amortis et obsolètes en logements, surtout à finalité sociale, ou en équipements collectifs sont à charge de la collectivité. Par ailleurs, la construction relativement massive de bureaux neufs génère des plus-values importantes.

Les résultats de l'appel à projets sont en tout cas encourageants puisque vous avez annoncé, lors de la conférence de presse du 30 novembre dernier, un total de 450 nouveaux logements. C'est un nombre tout à fait considérable pour un premier essai, qui illustre bien le réel potentiel de reconversion des bureaux.

Où en sommes-nous actuellement dans les procédures urbanistiques, d'attribution des subventions et autres ? Dans quel délai escomptez-vous la mise sur le marché acquisitif ou locatif de ces logements ?

D'autre part, outre mon bémol sur d'éventuels effets justificatifs de création massive de bureaux neufs, je constate une faible présence, dans les projets subventionnés, des typologies dites "à finalité sociale". L'appel à projets prévoyait en effet deux types de dispositifs complémentaires. Pour les projets respectant un certain nombre de conditions - soit une convention avec une agence immobilière sociale pour neuf, soit une revente à un prix ne dépassant pas les 2.500 euros/m² -, le subside passait à 100 euros/m² au lieu de 60. Mais, visiblement, peu de promoteurs privés ont activé ce dispositif "bis", puisque seuls deux projets sur huit en font l'objet, pour 31 logements sur les 450 annoncés.

Quant aux logements qui se situent dans la tranche normale, sans finalité sociale, disposez-vous d'informations sur les conditions de location ou de revente prévues par les investisseurs, lesquels ont été subventionnés à hauteur de 60 euros/m² ?

L'un des objectifs du marché était aussi "d'analyser les opportunités et contraintes dans les opérations concernées par l'appel à projets, de façon à en tirer,

aantal.

Hoe zit het met de stedenbouwkundige procedures en subsidies? Wanneer zullen de woningen op de markt komen?

Ik stel ook vast dat er in de gesubsidieerde projecten weinig aandacht gaat naar woningen met een sociaal oogmerk. De projectoproep voorzag in een subsidie van 100 euro per m² in plaats van 60 euro voor projectontwikkelaars die bereid waren om ofwel een overeenkomst te sluiten met een sociaal huisvestingskantoor voor nieuwbouw, ofwel hun woningen te verkopen voor een prijs van maximaal 2.500 euro per m², maar slechts weinigen gingen op dat voorstel in: amper 31 van de 450 aangekondigde woningen voldoen aan die voorwaarden.

Onder welke voorwaarden worden de woningen die niet voor sociale doeleinden zijn bestemd verhuurd of verkocht?

Een van de doelstellingen van de aanbesteding bestond er ook in om opportuniteiten en verplichtingen met betrekking tot de projectoproepen te analyseren en zo mogelijk algemene besluiten en aanbevelingen inzake het beleid te formuleren.

Worden de projecten geëvalueerd? Zult u nagaan of de investeerders niet te veel worden bevoordeeld? Zouden de investeerders niet bereid zijn gevonden om bepaalde projecten zelfs zonder subsidie te realiseren?

Wordt er ook nagedacht over maatregelen om meer woningen met een sociale doelstelling te realiseren? Uiteindelijk zijn enkel die woningen expliciet bedoeld voor mensen met een laag of middengroot inkomen. Ik vernam dat er 200.000 euro voor appartementen van 80 m² wordt gevraagd. Zulke bedragen zijn niet weggelegd voor lage inkomens, enkel middengrote inkomens komen daarvoor in aanmerking.

Het spreekt voor zich dat de wijziging van de bestemming van een gebouw of een zone stedenbouwkundige gevolgen heeft. Hebt u overleg georganiseerd met de beleidsverantwoordelijken voor huisvesting, stadsplanning en stedenbouw om het verbouwen van kantoren tot woningen te stimuleren? Die maatregel is erg belangrijk voor

si possible, des conclusions et recommandations générales pour la poursuite des politiques concernées".

Maintenant que ce projet pilote est sur les rails et que les projets soutenus ont été choisis, avez-vous mis en place un système d'évaluation ? Dans l'affirmative, lequel ? Le cas échéant, intègre-t-il la mesure d'un éventuel effet d'aubaine ? Certains projets subventionnés n'auraient-ils pas été menés par les investisseurs même en l'absence de subvention ?

Intègre-t-il également une réflexion sur des mesures visant à évaluer le dispositif pour augmenter la part de logements subventionnés à finalité sociale ? En effet, seuls ces logements visent l'objectif général d'améliorer l'accessibilité au logement pour les revenus faibles, mais aussi moyens, en cas de revente ? J'avais évoqué le chiffre de 200.000 euros pour un appartement de 80m², hors frais, ce qui ne relève pas du logement à finalité sociale, mais du logement moyen. Nous ne remettons pas en cause cet objectif, mais comment accroître la part du logement à finalité sociale dans ce type d'appel à projets ?

Enfin, il est évident que le changement d'affectation d'un bâtiment ou d'une zone comporte des aspects urbanistiques. Quelle concertation avez-vous instaurée entre les compétences du logement, de la planification et de l'urbanisme pour, complémentairement à vos actions sur le logement, encourager, via les outils urbanistiques, la reconversion de bureaux en logements ? Ce point est particulièrement important dans le cadre des réflexions menées autour du futur Plan régional de développement durable.

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt pour son interpellation.

Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).- *D'une part, la population continue à croître et d'autre part, 2.000.000m² de bureaux sont inutilisés. La transformation d'une partie de ces bureaux en logements permet à la fois de créer de nouveaux logements sans bâtir les rares espaces disponibles, et d'améliorer la mixité des fonctions urbaines.*

Ces dix dernières années, 100.000m² de bureaux ont été transformés en logements, mais ceux-ci

het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling.

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord voor haar interpellatie.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Enerzijds blijft de bevolking aangroeien in een gewest dat al volgebouwd is en anderzijds wordt er 2 miljoen m² kantoorruimte niet gebruikt. Een deel daarvan kan relatief gemakkelijk verbouwd worden tot woningen. Brussel doet het wat dat betreft nog goed in vergelijking met de Rand. De verbouwing van kantoren tot woningen lijkt een voor de hand liggend instrument om extra woningen te creëren, omdat je door te renoveren in plaats van te bouwen, kunt vermijden dat de beperkte open

sont souvent relativement chers. Bruxelles a besoin de logements abordables, mais si les pouvoirs publics n'interviennent pas, nous n'allons pas profiter de l'opportunité qu'offre la transformation de bureaux pour en créer.

Votre appel à projets pour la transformation de bureaux en logements abordables me réjouit donc. Le budget de 1.450.000 euros que vous prévoyez permettra, d'une part de réaliser des projets concrets, et d'autre part d'en tirer des enseignements afin de concevoir davantage de projets similaires à l'avenir.

Quels sont les critères de l'appel à projets ? À quels montants s'élèvent les subsides ? Des formes novatrices d'habitat, comme l'habitat groupé, peuvent-elles y être prises en compte ? Quelles mesures avez-vous prises pour être certain que les logements ainsi obtenus seront loués ou vendus à des prix abordables ?

Quels sont les pouvoirs publics impliqués dans l'appel à projets ? Qu'avez-vous prévu pour tirer des enseignements de ces projets ?

Outre ces mesures positives, avez-vous développé une vision globale du marché des bureaux avec votre collègue de l'Urbanisme ? Comment peut-on éviter que les entreprises ne construisent de nouveaux bureaux sans avoir d'abord élaboré un projet pour les bureaux qu'elles quittent ? L'octroi de subsides à un projet pilote de transformation de bureaux est positif, mais la taxation des bureaux vides est peut-être aussi une solution.

ruimte die er nog is, ook wordt volgebouwd. Bovendien kan de verbouwing van een aantal kantoren tot woningen zorgen voor een betere vermindering van de stedelijke functies.

De voorbije tien jaar werd al 100.000 m² kantoorruimte verbouwd tot woningen. Privé-investeerters zien hier wel wat in, vooral omdat de prijzen op de kantorenmarkt stagneren, terwijl de nood aan woningen blijft stijgen. Tijdens een recente studiedag van de Facultés universitaires Saint-Louis konden de deelnemers een aantal interessante verbouwingen gaan bezoeken. Het bleek echter telkens om vrij dure woningen te gaan. Als de overheid niet ingrijpt, zal Brussel de kans missen om de kantoren om te vormen tot betaalbare huisvesting en dat is waar Brussel vooral nood aan heeft.

Ik ben dan ook zeer verheugd over uw projectoproep voor de verbouwing van leegstaande en verouderde kantoren tot betaalbare woningen. U zou daarvoor 1.450.000 euro uittrekken. Met die subsidie kunnen enerzijds concrete projecten gerealiseerd worden en anderzijds kunnen we daar ook lessen uit trekken voor de toekomst in verband met prijzen, mogelijkheden en beperkingen, zodat we goede praktijken kunnen ontwikkelen en hopelijk later meer van deze projecten kunnen ontwerpen.

Wat zijn de criteria voor de projectoproep? Om welke subsidiebedragen gaat het? Is er ruimte voor vernieuwende woonformules, zoals cohousing? Kantoren lenen zich immers vaak voor dit soort oplossingen. Welke maatregelen hebt u genomen om er zeker van te zijn dat de woningen nadien verhuurd of verkocht zullen worden tegen betaalbare prijzen? Het is niet de bedoeling dat het gewest woningen subsidieert voor de allerrijksten.

Welke overheidsinstanties zijn bij de projectoproep betrokken? Wat hebt u voorzien om lessen te kunnen trekken uit deze projecten inzake verbouwing van leegstaande kantoren tot betaalbare huisvesting?

Hebt u naast deze positieve maatregelen ook met uw collega bevoegd voor Stedenbouw samengezet om een algemene visie op de kantorenmarkt te ontwikkelen? Hoe vermijden we dat bedrijven nieuwe kantoren laten bouwen zonder eerst een project uit te werken voor de

kantoorgebouwen die ze verlaten? Subsidies voor een pilootproject dat op verbouwing focust, zijn positief. De middelen van het gewest zijn natuurlijk beperkt. Fiscale bestraffing van leegstaande kantoren is misschien ook een mogelijke uitkomst.

Discussion conjointe

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

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *L'Open Vld attend avec intérêt la reconversion de 450 bureaux en logements. En effet, l'utilisation des espaces existants semble être la meilleure méthode pour répondre à la demande de nouveaux logements.*

Les bureaux à Bruxelles ont généralement été construits dans des quartiers devenus très monofonctionnels. En remplaçant ces espaces par du logement, on rompt ce canevas et les quartiers redeviendront dans certains cas plus agréables à vivre.

Cependant, le logement induit des besoins très différents. Comment intégrerez-vous cette donnée ? En avez-vous tenu compte dans le choix des quartiers ?

Selon la presse, les projets se destinent, fort logiquement, aux familles. Toutefois, nous devons aussi réfléchir à une politique du logement davantage axée sur les personnes isolées, le groupe en plus forte croissance. À cet égard, les bureaux offrent une opportunité. Dans quelle mesure rencontre-t-on cette attente ?

Fera-t-on appel au savoir-faire de la SDRB pour la reconversion ?

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

Samengevoegde besprekking

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Open Vld kijkt met belangstelling uit naar de reconversie van 450 kantoren tot woningen. Wij zijn natuurlijk voorstander van een politiek waarbij op originele manieren gezocht wordt naar oplossingen voor het woningprobleem in Brussel. Inbreidung lijkt de beste methode om op de vraag naar nieuwe huisvesting in te spelen.

Kantoren in Brussel zijn meestal gebouwd in buurten die ook effectief afgestemd zijn op kantoren. In het verleden werden wijken zeer monofunctioneel ingevuld. Dat is ook het gevolg van bepaalde regels op het vlak van ruimtelijke ordening. Door woonruimte in kantoorruimtes onder te brengen, wordt dat stramien doorbroken en zullen de wijken in bepaalde gevallen terug leefbaarder worden. Dat is een hele goede zaak.

Huisvesting creëert echter heel andere noden dan kantoren. Hoe zult u dat gegeven opvangen? Hebt u daar ook rekening mee gehouden bij het kiezen van de wijken?

In de pers stond vermeld dat de projecten voor gezinnen zijn bestemd. Dat is logisch. Toch moeten we nadenken over een huisvestingsbeleid dat meer op alleenstaanden is gericht. We weten allemaal dat dit de sterkst groeiende groep van het gewest is, die nu al enorm is. Kantoren zijn een uitgelezen kans om juist met deze groep rekening te houden. In welke mate wordt aan deze verwachting tegemoet getreden?

Zal voor de reconversie gebruik worden gemaakt van de knowhow van de GOMB die daarin heelwat expertise heeft opgedaan?

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mme Marie Nagy.- La présente interpellation aborde une question très importante et intéressante pour la Région. Je remercie le secrétaire d'État pour les initiatives qu'il a prises, notamment cet appel à projets. En effet, si la transformation des bureaux en logements a souvent été évoquée, il n'y a jamais eu de réelle action de la part des pouvoirs publics pour mesurer le champ du possible et analyser la réalité du terrain.

Le secteur privé ne s'est pas trompé : il a commencé la démarche et a "écrémé" d'une certaine manière les meilleures opportunités. Par "meilleures opportunités", j'entends celles qui étaient les plus visibles ou les plus faciles afin de procéder à ces transformations de bâtiments à bureaux vides et ce, dans un marché de surproduction de bureaux.

Le secteur privé a donc déjà produit une série d'initiatives de transformation de bureaux en logements. Si je comprends bien l'esprit de l'appel à projets, nous nous trouverions à présent dans une deuxième phase qui concerne des bâtiments un peu plus difficilement transformables en logements, en fonction, soit de leur localisation, soit de leurs caractéristiques architecturales.

Il s'agit donc ici de donner une forme de coup de pouce et de créer un effet de levier pour lancer des opérations en la matière. C'est vraiment une heureuse initiative, car cela envoie un message au secteur immobilier bruxellois qui ne bouge que difficilement et qui ne croit pas que le logement est un secteur d'avenir. C'est la raison pour laquelle il continue à produire aujourd'hui énormément de bureaux et d'hôtels.

Quels sont les montants financiers prévus ? Quelle est la limitation de ces derniers pour la transformation ?

Il est important de ne pas "subventionner" les mauvais choix opérés par le secteur immobilier qui joue sur l'obsolescence programmée des immeubles de bureaux. Il s'agit vraiment de maintenir cet effet de levier même si les limites entre les deux sont ténues. Il faut certes donner des opportunités mais non des primes aux mauvaises affaires du secteur immobilier. Il faut à tout prix éviter les effets d'aubaine pour les promoteurs de bureaux qui, quoi qu'il en soit, optent pour la transformation, même sans l'aide du secteur

Mevrouw Marie Nagy (*in het Frans*).- *Ik feliciteer de staatssecretaris met zijn initiatieven en vooral met deze projectoproep. Er is al veel gepraat over de verbouwing van kantoren tot woningen, maar de overheden hebben nog nooit concrete actie ondernomen.*

De privésector was er als eerste bij en heeft de interessantste mogelijkheden al gebruikt. Er zijn dus al kantoren omgebouwd tot woningen.

De projectoproep zit nu in de tweede fase, waarbij het gaat om kantoorgebouwen die door hun ligging of constructie minder gemakkelijk te verbouwen zijn.

De regering wil hiermee een hefboomeffect creëren. Ze stuurt alvast een sterk signaal naar de vastgoedsector, die weinig toekomst ziet in huisvesting en enorm veel kantoren en hotels op de markt blijft brengen.

Welke bedragen trekt u uit? Welke beperkingen staan daarop?

We moeten vermijden om slechte keuzes van de vastgoedsector te subsidiëren, die speculeert op de veroudering van de kantoorgebouwen. Onze steun mag niet gaan naar projectontwikkelaars die ook zonder die steun zouden kiezen voor de verbouwing tot woningen.

Hebt u gesproken met uw collega bevoegd voor Stedenbouw? Het zou interessant zijn om bij nieuwe kantoren meteen na te gaan of ze op termijn kunnen worden verbouwd tot woningen. Staat hierover iets in het regeerakkoord? Houdt het gewest daarmee rekening bij het verstrekken van vergunningen voor grote of middelgrote projecten?

public.

Ensuite, avez-vous pris langue avec votre collègue en charge de l'Urbanisme ? Il serait en effet intéressant pour l'avenir d'évaluer la convertibilité en logements des bureaux créés aujourd'hui. Des ajustements dans le marché des bureaux sont en effet toujours à prévoir. Retrouve-t-on cette question dans vos conversations, ou dans les accords de gouvernement ? La Région prête-t-elle attention à ce point lorsqu'elle octroie des permis à de nouveaux projets grands ou moyens ?

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *La reconversion de bureaux est une solution créative pour produire davantage de logements. Les appels à projets viennent compléter le travail fourni sur ce plan au cours de dix dernières années.*

Qui est concerné par ces projets ? Comment l'appel à projets a-t-il été précisément publié ? Quels sont les canaux par lesquels vous l'avez diffusé ? Comment informer davantage de partenaires ?

Comment évaluez-vous ces projets pour l'instant ? Avez-vous l'intention de répéter d'année en année un appel de ce type ? Comptez-vous élargir l'impact et le nombre de logements ?

Travaillez-vous en collaboration avec la SDRB et le maître-architecte bruxellois ?

L'idée vient des Pays-Bas, mais de nombreuses associations belges gèrent également des bâtiments inoccupés, la plupart du temps des bureaux, en général occupés de manière provisoire par des jeunes, qui trouvent là un logement très bon marché et original.

Je ne partage pas entièrement vos arguments à l'encontre de l'occupation précaire. Moyennant un encadrement et des conventions claires, on pourrait tout à fait éviter que les propriétaires ne recourent à celle-ci pour échapper à la taxe sur les immeubles inoccupés. L'occupation précaire est une solution tout à fait judicieuse pour les autorités. Anvers et Gand l'ont bien compris et saisissent pleinement ces opportunités, même pour leurs propres propriétés communales inoccupées.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik ben een voorstander van creatieve oplossingen om meer huisvesting te produceren. De reconversie van kantoren naar woningen biedt heel wat mogelijkheden daarvoor. De voorbije tien jaar is er op dat vlak ook al heel wat werk geleverd, maar wellicht nog niet voldoende. De CD&V was dan ook bijzonder verheugd over de projectoproepen.

Wie is er bij de projecten betrokken? Hoe werd de projectoproep precies bekendgemaakt? Een tijd geleden nam ik deel aan een studiedag waar heel wat vastgoedoperatoren aanwezig waren en het verbaasde mij dat er maar weinigen op de hoogte waren van de projectoproep. Maakt u die bekend via gerichte kanalen? Hoe kunnen we er voor zorgen dat meer mogelijke partners op de hoogte zijn?

Hoe evalueert u momenteel de projecten? Bent u van plan om een dergelijke oproep jaarlijks te herhalen? Zult u de impact en het aantal woningen uitbreiden?

Werkt u samen met de GOMB en met de Brusselse bouwmeester? Ook de architecturale kwaliteit is belangrijk en dat was in het verleden niet altijd het geval, zeker niet bij de bouw van kantoren. Het advies en de begeleiding van de bouwmeester zouden dan ook nuttig zijn.

Het idee komt van Nederland, maar in België zijn ook heel wat verenigingen actief die leegstand beheren en leegstaande gebouwen, vaak kantoren, tussen vraag en aanbod matchen. Vaak gaat het om jonge mensen die tijdelijk, maar heel goedkoop, op een originele manier in een kantoor een

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

M. Alain Hutchinson.- La seule chose que je regrette - bien que je fasse partie du Bureau élargi - est qu'il y a dans cette question une dimension urbanistique et d'aménagement du territoire, et que le ministre-président devrait donc être assis ici, à côté du ministre du Logement. Celui-ci ne dispose pas des leviers pour mener les politiques sur lesquelles on l'interpelle. Il me semble, d'ailleurs, que l'interpellation initiale d'Alain Maron était adressée aux deux. Il manque ici une dimension fondamentale, même si le ministre représente le gouvernement.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba pour son interpellation jointe.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- En juin dernier, vous avez initié un appel à projets en vue de soutenir financièrement des projets de reconversion de bureaux inoccupés en logements. Le 30 novembre dernier, la presse faisait état de l'achèvement de la première phase de cet appel à projets, à savoir la phase de sélection des projets de reconversion.

verblijfplaats vinden.

Ik heb begrepen dat u daarover niet heel enthousiast was. Ik deel uw argumenten niet helemaal. Ik merk dat andere gemeentelijke overheden zoals Antwerpen of Gent daar gretig gebruik van maken, ook voor hun eigen leegstaande gemeentelijke eigendommen. Een van uw argumenten was dat u wou vermijden dat eigenaars tijdelijke bewoning gebruiken om aan de leegstandstaks te ontsnappen. Dat punt deel ik, maar mits een juiste omkadering en juiste afspraken kan dat perfect worden vermeden. Het sterkt me alleen maar in mijn overtuiging dat tijdelijke bewoning een zinvolle uitkomst is voor overheden in binnen- en buitenland. Ik denk bijvoorbeeld aan kunstenaars die op zoek zijn naar een atelier. Daaraan is in Brussel een groot tekort.

Ik lanceer dus een warme oproep om het project te bekijken. Misschien kent u het niet helemaal en is het zinvol om mensen te ontmoeten en projecten te bezoeken die via dat systeem werken.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *Ik betreur dat het Uitgebreid Bureau deze vraag niet toegewezen heeft aan de minister-president, want ze heeft duidelijk te maken met stedenbouw en ruimtelijke ordening.*

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *In juni 2011 deed u een projectoproep om de verbouwing van leegstaande kantoren tot woningen te subsidiëren. Op 30 november meldde de pers dat er acht van de elf projecten geselecteerd werden, voor een totaal van 450 woningen. Kunt u ze kort belichten?*

Ik feliciteer u met dit initiatief, dat een belangrijk

Sur les onze projets déposés, huit ont été retenus. Parmi ceux-ci, "sept d'entre eux portent sur la création de logements pour des familles". La presse parle d'un nombre total de 450 logements envisagés. Pourriez-vous nous les présenter brièvement ?

Je vous félicite pour cette initiative, qui à mon sens représente un signal important de la part des pouvoirs publics. C'est un symbole, et je ne suis pas le seul à faire preuve d'enthousiasme. Il faudra bien entendu faire le bilan de cet appel à projets lorsque ceux-ci auront été concrétisés, mais je suis persuadé qu'il s'agit d'une action qui devra être réitérée à l'avenir. Le nombre de bureaux inoccupés sur notre territoire est en effet littéralement effrayant.

Un petit bémol est à déplorer toutefois. D'après mes informations, sur 450 logements, seule une trentaine seront consacrés à du logement social ou moyen : une vingtaine dans le cadre du projet Thiry, sur 110 prévus, et onze dans le cadre du projet Moucherons. Je pense donc qu'à l'avenir, si un tel appel à projets devait être réitéré, il faudra réfléchir aux moyens d'inciter d'avantage à la production de logements à finalité sociale.

Compte tenu de ce qui précède, pourquoi les trois autres projets n'ont-ils pas été retenus ? Quels sont les trois immeubles écartés, sur les onze projets déposés ?

Il semble qu'aucune personne morale de droit public ne soit maître d'ouvrage des projets sélectionnés. Me le confirmez-vous ? Dans l'affirmative, pourquoi ?

Sur les 450 prévus, combien y aura-t-il de grands logements (de trois chambres et plus) ? Je rappelle que les délais d'attente pour les logements sociaux s'expliquent par la taille des appartements disponibles dans le parc des trente-trois SISP (sociétés immobilières de service public).

À ce stade, connaissez-vous la part de logements réservée au marché acquisitif et celle réservée au marché locatif ? Parmi ces derniers, combien seront réservés aux logements étudiants ?

Des demandes de permis d'urbanisme ont-elles déjà été déposées ? Dans l'affirmative, pour quels projets ? Quels sont les projets n'ayant pas encore

signaal geeft. Natuurlijk moeten we projecten achteraf evalueren, maar ik ben ervan overtuigd dat we in de toekomst nog dergelijke oproepen zullen zien.

Een klein minpunt is wel dat er van de 450 woningen slechts een dertigtal sociale of middelgrote woningen zijn. Bij toekomstige projectoproepen moet worden nagedacht over middelen om de productie van woningen met een sociale doelstelling te stimuleren.

Waarom werden drie projecten niet geselecteerd?

Klopt het dat geen enkel van de projecten een openbare instelling als bouwheer heeft? Hoe komt dat?

Hoeveel van de 450 woningen zijn grote woningen met drie slaapkamers of meer? De wachtlijsten voor sociale woningen zijn gedeeltelijk te wijten aan de grootte van de beschikbare appartementen bij de 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

Hoeveel huurwoningen en koopwoningen zijn er? Hoeveel studentenkamers zijn er?

Werden de stedenbouwkundige vergunningen al aangevraagd? Voor welke projecten? Welke projecten hebben nog geen vergunning gekregen en waarom?

Hoe zult u de verwezenlijkingen meedelen? Komt er een publicatie voor het grote publiek of alleen voor de sector? Projectontwikkelaars, architecten en stedenbouwkundigen kunnen hieruit leren hoe technische en financiële struikelblokken overwonnen kunnen worden.

Waarom zijn er zo weinig sociale woningen? Heeft dat met de financiële haalbaarheid van het project te maken? Zouden deze projecten ook met geconventioneerde woningen rendabel zijn?

Denkt u erover na hoe u bij toekomstige projectoproepen de bouw van meer middelgrote woningen in de hand kunt werken?

obtenu de permis et pourquoi ?

Comment comptez-vous communiquer sur ces réalisations ? Est-il prévu de réaliser une publication grand public, ou à destination des professionnels et futurs professionnels du secteur ? Il me semble intéressant de profiter de ces projets pour expliquer concrètement aux promoteurs, architectes ou urbanistes la manière dont les obstacles techniques et financiers ont pu être surmontés.

Pourquoi la proportion de logements à finalité sociale est-elle si faible ? Pour des raisons liées à la faisabilité financière des projets ? En d'autres termes, ces projets auraient-ils été rentables s'il s'était agi de produire du logement conventionné ?

Avez-vous déjà dégagé des pistes de réflexion pour favoriser davantage la création de logements moyens dans l'hypothèse où d'autres appels à projets de ce type devaient être lancés ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je remercie l'ensemble des intervenants pour leurs questions et d'ailleurs aussi leurs réponses déjà suggérées lors du débat.

M. Maron, le présent dispositif vient s'ajouter aux autres mesures mises en place. Bien sûr, il ne se substituera pas aux autres que sont la construction par les pouvoirs publics de nouveaux logements publics, surtout sociaux ou à finalité sociale, et la rénovation du parc de logements actuels. C'est évidemment dans ce panel de réponses où l'on se doit d'être à la fois créatif et stimulant qu'il faut inscrire l'appel à projets qui a produit les résultats que vous avez rappelés.

J'estime que ces résultats sont encourageants pour un premier appel à projets. C'est ce qui nous incite à poursuivre et à approfondir cette démarche. L'enjeu sera de déterminer les conditions requises pour que les logements issus de ces reconversions puissent remplir une finalité sociale en étant financièrement accessibles aux ménages à bas et moyens revenus.

Ce dernier aspect n'était pas déterminant dans le cadre de ce premier appel à projets mais il faudrait

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Mijnheer Maron, deze maatregel sluit aan bij mijn woonbeleid. Hij is uiteraard niet bedoeld om andere maatregelen, waaronder de bouw of renovatie van woningen, te vervangen. Als we investeerders willen aantrekken voor projecten, moeten we creatief te werk gaan.*

De resultaten voor de eerste projectoproep zijn bemoedigend. We zijn dan ook van plan om het initiatief voort te zetten. We willen dat de woningen aan een sociale doelstelling beantwoorden en betaalbaar zijn voor lage en middelgrote inkomens.

Het laatstgenoemde aspect was niet doorslaggevend in de eerste projectoproep, maar als we het initiatief willen voortzetten, moeten we lessen trekken uit onze ervaringen. We zouden nog meer aandacht moeten besteden aan het sociale aspect van de gerealiseerde woningen.

U vroeg wanneer de 450 woningen op de markt zullen komen. Een van de voorwaarden van de projectoproep bestond erin dat er op 16 juni 2011 nog voor geen enkel van de voorgestelde projecten een stedenbouwkundige vergunning mocht zijn

en tirer des enseignements si l'on voulait poursuivre dans cette voie. Nous devrions être alors beaucoup plus pointus quant au caractère social des logements produits.

En ce qui concerne le délai escompté pour la mise sur le marché de ces 450 logements, je rappelle tout d'abord que l'une des conditions de cet appel à projets était qu'à la date du lancement, soit le 16 juin 2011, aucune demande de permis d'urbanisme ne soit déjà introduite pour les projets candidats. Il s'agissait avant tout d'éviter l'effet d'aubaine. La première tranche de cet appel à projets consistait à aider les promoteurs à introduire une demande de permis d'urbanisme.

Entre le 16 juin et le 15 octobre, date de la clôture de l'appel à projets, l'un des candidats lauréats avait déjà introduit sa demande de permis concernant le projet de 122 logements situé à l'avenue Marcel Thiry. Plusieurs autres suivront incessamment, car leurs projets sont déjà suffisamment avancés.

Sans faire preuve d'un optimisme excessif et sous réserve d'obstacles financiers ou administratifs, qui peuvent survenir dans ce milieu comme dans d'autres, nous pouvons escompter une mise sur le marché de ces 450 logements dans les deux à trois ans à venir. C'est aussi l'espoir du jury qui, dans son rapport, a voulu inviter les autorités locales et régionales à faire preuve de diligence dans l'instruction des futures demandes de permis pour les projets sélectionnés.

M. Hutchinson, vous avez raison de rappeler que nous avons travaillé en association avec le ministre-président pour tous les aspects de planification et de reconversion, conformément aux objectifs que nous nous étions fixés, et que nous continuerons à le faire. Nous avons également travaillé avec les services de M. Kir dans leur compétence d'urbanisme. Ils sont associés à l'appel à projets et font partie du comité d'accompagnement. L'objectif est d'apprendre de cette expérience et d'en tirer des leçons qui puissent être utilisées dans d'autres projets. C'est donc bien un travail en coopération qui a été réalisé.

En ce qui concerne votre deuxième question, M. Maron, sur les conditions de location ou de revente prévues pour les investisseurs des logements

aangevraagd. We wilden vermijden dat projectontwikkelaars de subsidies enkel zouden gebruiken om zich te verrijken. Het eerste deel van de projectoproep bestond erin dat de projectontwikkelaars steun kregen om een stedenbouwkundige aanvraag in te dienen.

Op 15 oktober, toen de projectoproep ten einde liep, had een van de kandidaten al een vergunning aangevraagd voor een project met 122 woningen in de Marcel Thirylaan. Andere aanvragen zullen nog volgen, want de projecten vorderen gestaag.

Ik wil me niet bezondigen aan een overdreven optimisme en wijs erop dat we mogelijk nog met struikelblokken van financiële of administratieve aard worden geconfronteerd, maar ik verwacht dat er binnen twee tot drie jaar 450 woningen op de markt zullen komen door mijn maatregel. De jury heeft er in haar rapport op aangedrongen dat de overheden de vergunningsaanvragen van de geselecteerde projecten met spoed moeten behandelen.

Mijnheer Hutchinson, u wijst er terecht op dat we hebben samengewerkt met minister-president Picqué. We zullen dat blijven doen. Bovendien was er ook overleg met de diensten van staatssecretaris Kir. Ze werden bij de projecten betrokken en zorgen voor een deel van de begeleiding. Het is de bedoeling dat we lessen trekken uit onze ervaring voor andere projecten.

Mijnheer Maron, u vroeg onder welke voorwaarden de woningen waarvoor een subsidie van 60 euro per m² wordt toegekend worden verhuurd of verkocht. Op dit ogenblik hebben de kandidaten hun intenties nog niet kenbaar gemaakt. Wel is er al zekerheid over de 18 studentenwoningen en 11 huurwoningen die met een subsidie van 40 euro per m² werden gerealiseerd. De meeste andere woningen zullen echter worden verkocht aan een vrij te bepalen prijs. De investeerders beschikken over die mogelijkheid, al kwamen ze dan uiteraard niet in aanmerking voor de subsidie van 40 euro per m². Uit onze informatie blijkt dat er bereidheid zou zijn om een deel van de woningen te verkopen voor een bedrag van ongeveer 2.500 euro per m². In dat geval kan men spreken van woningen met een sociale doelstelling. De verbouwingskosten zouden gemiddeld 1.200 euro per m² bedragen.

subventionnés à 60 euros/m², c'est-à-dire ceux qui n'ont pas souscrit à la troisième tranche - il y avait en effet trois tranches, la première de 30 euros/m², la deuxième de 30 euros/m² et la troisième de 40 euros/m² - , à ce stade, les candidats n'ont pas communiqué leurs intentions à cet égard. La situation est certaine, comme l'a rappelé M. Mampaka Mankamba, pour les dix-huit logements pour étudiants et les onze logements locatifs qui seront pris en gestion par une agence immobilière sociale, et qui dès le départ avaient introduit une demande pour cette troisième tranche. Mais la majorité des autres logements produits seront vraisemblablement destinés à la vente, à prix libre. C'était une possibilité, mais ils ne bénéficieront alors évidemment pas de la dernière tranche de 40 euros/m². Malgré cela, d'après les informations ressortant de nos discussions avec le secteur et les acteurs qui ont participé à cet appel à projet, et sans qu'il n'y ait d'engagement formel, il est plausible qu'une partie des logements soient mis en vente autour de 2.500 euros/m², remplissant ainsi la condition de finalité sociale sans bénéficier pour autant du subside ad hoc. Les coûts moyens de la reconversion, évalués par les auteurs de projets, oscillent autour de 1.200 euros/m², auxquels il faut encore ajouter l'incidence foncière, évidemment variable d'un site à l'autre.

En ce qui concerne votre troisième question relative à la mise en place d'un dispositif d'évaluation, elle est évidemment très importante, car c'est dans la poursuite de cet objectif que nous avons voulu travailler. Ainsi que certains d'entre vous l'ont relevé, le secteur immobilier a écrémé lui-même le marché afin de se focaliser sur les bureaux les plus facilement convertibles en logements. C'est le fonctionnement normal du marché.

Il reste néanmoins un nombre extrêmement important de mètres carrés de bureaux vides, parfois situés dans des quartiers qui auraient vraiment besoin de ce que ces bureaux ne restent pas des chancres, pour lesquels il fallait donner un coup de pouce. Ce dernier est partiellement financé grâce aux subventions régionales.

Il faut également tenir compte de la typologie du bâtiment. Vous savez bien que l'on ne construit pas des bureaux avec les mêmes règles urbanistiques que celles d'application pour le logement et que la

Uw derde vraag betrof de evaluatie. Die is uiteraard erg belangrijk. Zoals sommigen reeds opmerkten, heeft de vastgoedsector zelf al het initiatief genomen om op zoek te gaan naar kantoren die gemakkelijk tot woningen kunnen worden omgebouwd.

Er is echter nog steeds een groot probleem met leegstaande kantoorgebouwen. Daarom zijn er gewestelijke subsidies om ze om te bouwen tot woningen.

Er moet ook rekening worden gehouden met de typologie van de gebouwen. Er gelden immers andere stedenbouwkundige voorschriften voor kantoorgebouwen dan voor woningen en de vastgoedsector heeft er niet voor gezorgd dat kantoren gemakkelijk tot woningen kunnen worden verbouwd.

Bij de evaluatie zal onderzocht worden of de subsidies niet vooral de investeerders verrijken. Ook zal worden nagegaan of het mogelijk is om tot woningen omgebouwde kantoren een sociale doelstelling te geven. Tot slot wordt de vraag gesteld of de overheid nog meer projecten voor het ombouwen van kantoren tot woningen moet subsidiëren.

Het begeleidingscomité zal morgen vergaderen en de informatie bestuderen. In dat comité zitten onder meer vertegenwoordigers van minister-president Picqué, van de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw en het ATO. We hebben ook geprobeerd om de bouwmeester bij de zaak te betrekken, maar dat lukte niet omdat hij onmogelijk kan deelnemen aan alle projectoproepen.

Uw vierde vraag betrof het overleg inzake huisvesting, planning en stedenbouw. Over dit project werd grondig nagedacht in overleg met minister-president Picqué en de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw.

Mijnheer Ahidar, in de discussies wordt hartstochtelijk gepleit tegen de leegstand in het Brussels Gewest.

Het debat levert echter niet altijd concrete resultaten op. We hopen dat we nuttige ervaring kunnen opdoen met de projectoproep.

convertibilité n'était pas la question majeure du secteur quand il a construit ces bâtiments de bureaux. Pour un certain nombre de bureaux, il est donc essentiel de pouvoir montrer qu'une conversion est possible. Participer à un appel à projets, avec toute la publicité que cela peut produire, est donc un enjeu architectural intéressant et qui va permettre, une fois publié, à d'autres projets similaires de se concrétiser grâce au message disant que c'est possible. Le lancement de cet appel à projets poursuivait également cet objectif.

C'est sur le mesurage de l'effet d'aubaine existant ou non que l'évaluation portera essentiellement. Autre aspect faisant l'objet de l'évaluation : la possibilité d'être plus précis à l'avenir quant au fait de donner une finalité sociale au projet de logements reconvertis à partir de bureaux. Enfin sera également évalué l'intérêt d'intensifier, avec des moyens publics, le soutien à des opérations de conversion de bureaux.

Le comité d'accompagnement se réunira demain et analysera ce type d'information. Ce comité compte des représentants du ministre-président, du secrétaire d'État à l'Urbanisme, de l'Observatoire des bureaux, de l'Agence de développement territorial, des administrations du logement, etc. Nous avons également sollicité le maître-architecte mais ce dernier a refusé d'y prendre part, car il ne peut participer à tous les appels à projets. Il peut participer à d'autres étapes, mais pas à la présente.

En ce qui concerne votre quatrième question relative à la concertation entre les compétences logement, planification et urbanisme, il s'agit d'un projet mûrement réfléchi et ce, en concertation avec le ministre-président et le ministre de l'Urbanisme dans le cadre du comité d'accompagnement.

M. Ahidar, dans le cadre des discussions, on assiste à des discours extrêmement généreux et passionnés portant sur la manière de lutter contre les immeubles vides en Région bruxelloise.

Ce débat génère beaucoup de passion et d'enthousiasme, mais pas toujours des résultats très concrets. Nous espérons que cet appel à projets nous apprendra des choses utiles en matière de reconversion, qui puissent être mises en œuvre dans d'autres secteurs.

Wat de stedenbouwkundige aspecten betreft, is het van essentieel belang dat kantoren gemakkelijk tot woningen kunnen worden verbouwd. De grootschalige leegstand van kantoorgebouwen in Brussel zou ons ertoe moeten aanzetten om dat aspect te integreren in de stedenbouwkundige voorschriften.

In de toekomst zullen alle nieuwe gebouwen, welke bestemming ze ook hebben, gemakkelijk een andere functie moeten kunnen krijgen als ze leeg komen te staan. Dat is zowel om economische als om ecologische redenen noodzakelijk.

Van twee van de elf ingediende projecten was het dossier onvolledig. Ze werden dan ook onontvankelijk verklaard en niet aan de jury voorgelegd.

(verder in het Nederlands)

Mevrouw Van den Brandt, zoals u al aanhaalde, werden de negen projecten die aan de jury zijn voorgelegd, geëvalueerd op basis van de hiernavolgende criteria. Vooreerst was er de architecturale en technische kwaliteit van het project. Ik denk daarbij aan de creativiteit of innovatie van het project, het bieden van oplossingen voor structurele beperkingen van het gebouw of de diversiteit van het programma inzake oppervlakte en diversiteit van de woningen of inzake functionele diversiteit.

Verder de voorbeeldfunctie die het project vervult op het vlak van energiegebruik en het eerbiedigen van het milieu. Ook de bijdrage tot een functionele gemengdheid van de wijk was een criterium en tot slot de bijdrage die het project levert aan het actieve mobiliteitsbeleid van het gewest.

Een van de negen ontvankelijk verklaarde projecten, dat van de Eendrachtstraat te Elsene, is niet weerhouden door de jury. De reden hiervoor is dat het project niet voldeed aan de eerste twee criteria. De te grote densiteit aan woningen en de inrichting waren niet in overeenstemming te brengen met het stedenbouwkundige concept 'goede plaatselijke aanleg'.

De jury oordeelde dat er geen gevolg kon worden gegeven aan een project dat hoogstwaarschijnlijk de nodige problemen zou opleveren bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Sur le volet urbanistique, la question de la convertibilité des bâtiments est essentielle, comme l'a souligné Mme Nagy. L'expérience des deux millions de m² de bureaux vides en Région bruxelloise, dont une grande partie est obsolète, devrait donner lieu à une réflexion sur l'intégration du critère de la convertibilité des bâtiments dans les exigences urbanistiques.

À l'avenir, n'importe quel bâtiment construit, quelle que soit l'affectation prévue, devrait prévoir sa convertibilité dès le départ, dans un souci d'économie écologique et afin d'anticiper sa future obsolescence éventuelle.

Deux des onze candidatures réceptionnées par l'administration à la clôture de l'appel à projets, le 15 octobre dernier, ne répondraient pas aux critères de dossier complet (absence de plans détaillés, absence de droit réel du candidat sur l'immeuble, ou de convention en bonne et due forme avec le propriétaire, etc.). Par conséquent, elles ont été déclarées irrecevables par l'administration, et elles n'ont pas été présentées au jury d'évaluation des projets.

(poursuivant en néerlandais)

Les neuf projets soumis au jury ont été évalués sur la base des critères suivants : la qualité architecturale et technique du projet, l'exemplarité du projet en matière énergétique et environnementale, sa contribution à la mixité fonctionnelle du quartier et, enfin, sa contribution à la politique régionale de mobilité active.

L'un des neuf projets initialement recevables -celui situé rue de la Concorde à Ixelles - a été écarté par le jury, car il ne répondait pas aux deux premiers critères.

(poursuivant en français)

Vous évoquez l'occupation temporaire de ces logements. Ce type de démarche entraîne un risque d'occupation de logements précaires.

Nous devons trouver des réponses à de telles situations. Jusqu'ici, nous l'avons fait dans le cadre strict de projets pilotes lancés par la SLRB (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale), qui visaient des logements vides en attente de rénovation dans le parc des logements

(verder in het Frans)

U verwees naar de mogelijkheid van een tijdelijke bewoning van de gebouwen, maar het risico bestaat dat ongeschikte woningen dan worden bewoond.

We moeten oplossingen vinden. Ik verwijst naar twee proefprojecten van de BGHM met leegstaande sociale woningen die op een renovatie wachten.

Twee projecten in Vorst en Evere gingen al van start, en er zouden er nog kunnen volgen. Het gaat om woningen die tijdelijk worden bewoond, onder begeleiding van plaatselijke verenigingen.

Een privéfirma stelde voor om zeer ruime plekken te laten bewonen door een of twee personen, maar ik ben daar geen voorstander van. Zulke aanpak is immers vooral bedoeld om belastingen op leegstand te vermijden.

De geselecteerde projecten beantwoordden vrijwel allemaal aan de meeste van de vijf criteria. We zullen lessen kunnen trekken uit onze ervaringen met de projecten om nog meer gebouwen van hetzelfde type op te trekken. Uit de diversiteit van de projecten blijkt dat het ombouwen van kantoren tot woningen de mogelijkheid biedt om een gediversifieerd aanbod van kwaliteitswoningen te realiseren.

Mijnheer Mampaka, in totaal worden er 432 gezinswoningen gerealiseerd, 18 studentenwoningen (5%), 40% appartementen met een of twee slaapkamers en 15% appartementen met meer dan twee slaapkamers.

(verder in het Nederlands)

Familiewoningen zijn goed vertegenwoordigd, maar er werden geen innoverende woonvormen voorgesteld. Hoogst waarschijnlijk hebben de projectontwerpers ervoor geopteerd om, naast de complexe verbouwing van de kantoren, geen bijkomende risico's te nemen.

(verder in het Frans)

Deze projectoproep is de eerste in zijn soort. De volgende keer kunnen we de nadruk leggen op een andere soort woningen.

sociaux.

Deux projets sont en cours, à Forest et à Evere, et d'autres pourraient suivre, notamment à Etterbeek. Il s'agit d'occupations temporaires encadrées par des associations locales et envisagées de manière globale quant à l'avenir des occupants.

Je ne suis pas favorable au système proposé par une société privée, qui consiste à héberger une ou deux personnes dans des surfaces immenses. En l'espèce, l'objectif visé est surtout d'échapper au paiement des taxes sur les immeubles à l'abandon.

Les projets sélectionnés répondaient presque tous, en fonction de leur typologie, à la plupart des cinq critères. Cela nous permettra, en fonction de la diversité des projets et des situations, de dégager des enseignements pour les autres bâtiments de même typologie. Cette grande variété typologique des immeubles sélectionnés démontre - c'était l'un des objectifs poursuivis - que la reconversion des immeubles de bureaux permet de créer des logements diversifiés et de qualité.

M. Mampaka, sur un total des 432 logements familiaux, dix-huit, soit 5%, sont des logements étudiants et environ 40% sont des appartements d'une ou de deux chambres, et 15% en comportent plus de deux.

(poursuivant en néerlandais)

Le logement familial est donc bien représenté, mais aucune formule d'habitat innovante n'a été proposée.

(poursuivant en français)

En même temps, c'est aussi un premier appel à projets. Par la suite, nous pourrons mettre l'accent sur l'une ou l'autre catégorie de logements, mais à ce stade ce n'était pas l'objectif.

En ce qui concerne la part respective des logements locatifs et acquisitifs, je peux difficilement vous répondre, les candidats n'ayant pas communiqué leurs intentions à cet égard lors de leurs présentations. Il n'est toutefois pas exclu, même s'il n'y a pas eu d'engagements formels, que d'autres logements soient mis en vente au prix de 2.500 euros/m².

Ik kan moeilijk zeggen hoeveel woningen zullen worden verkocht en verhuurd, omdat de kandidaten hun intenties nog niet kenbaar hebben gemaakt. Het is echter niet uitgesloten dat er nog meer woningen worden verkocht voor een prijs van 2.500 euro per m².

De bouwheren zijn allemaal privaatrechtelijke rechtspersonen.

(verder in het Nederlands)

Ik wilde deze projectoproep toegankelijk maken voor zoveel mogelijk openbare en privéactoren, bijvoorbeeld ook voor een gemeente of een OCMW dat over een onbestemd administratief gebouw zou beschikken. De leegstaande kantoren bleken echter bijna uitsluitend in handen van de privésector. Vandaar dat er geen openbare kantoren onder de laureaten zijn.

(verder in het Frans)

Ik heb al gedeeltelijk geantwoord op de vraag over het verstrekken van stedenbouwkundige vergunningen en de termijnen voor de realisatie van de projecten. Een van de voorwaarden bestond erin dat op 16 juni 2011 nog geen vergunningsaanvragen waren ingediend voor de projecten. Bijgevolg zijn er nog geen vergunningen verstrekt.

Het was de bedoeling om nieuwe projecten te stimuleren en leegstand te bestrijden. Het eerste deel van de subsidies moet dienen om de kosten van een architecturale haalbaarheidsstudie te dekken.

De communicatie over de resultaten van de projectoproep was erg belangrijk.

(verder in het Nederlands)

Ik heb deze oproep gedaan samen met minister-president Charles Picqué. Wij zijn er beiden rotsvast van overtuigd dat de verbouwing van leegstaande kantoorgebouwen een hulp kan zijn bij het aanpakken van de problematiek van de demografische 'boom'. Naast een overzicht van het kantorenpark - een studie die de Brusselse evoluties op de voet volgt -, heeft de minister-president ook een gedetailleerde studie laten uitvoeren over de verbouwing van kantoren tot

Les maîtres d'ouvrage sont tous des personnes morales de droit privé, en ce compris la coopérative à finalité sociale qui porte le projet des onze logements de la rue des Moucherons.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai souhaité que cet appel à projets soit accessible au plus grand nombre possible d'acteurs, tant publics que privés. Il s'est cependant avéré que le parc de bureaux inoccupés est presque exclusivement aux mains du secteur privé, ce qui explique l'absence de lauréat public.

(poursuivant en français)

J'ai déjà partiellement répondu à la question concernant la délivrance des permis d'urbanisme et le délai pour la concrétisation de ces projets. Une condition était qu'aucune demande de permis d'urbanisme ne pouvait être déjà introduite à la date du lancement, soit le 16 juin 2011. A fortiori, compte tenu des délais légaux, aucun permis n'a déjà pu être délivré.

Le but de cette clause était de stimuler de nouveaux projets ou de débloquer des situations d'inoccupation d'immeubles. La première tranche de subsides, de 30 euros/m², permettait de couvrir les frais d'une étude architecturale de faisabilité, afin d'encourager les propriétaires.

La communication des résultats de l'appel à projets était un enjeu important.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai lancé cet appel à projets avec le ministre-président Picqué, avec lequel je partage la conviction que la transformation des bureaux inoccupés peut contribuer à répondre au défi démographique. Outre la mise en place d'un observatoire des bureaux, le ministre-président a fait réaliser une étude détaillée sur la reconversion des bureaux en logements. De plus, nous publierons au printemps 2012 un guide des bonnes pratiques en la matière.

(poursuivant en français)

Concernant le bémol portant sur la faible proportion de logements à finalité sociale et les enseignements à tirer de cet appel à projets, la

woningen. In de lente van 2012, mevrouw Van den Brandt, zullen we ook een gids met goede praktijken publiceren rond dit thema.

(verder in het Frans)

Er was kritiek omdat er weinig woningen met een sociale doelstelling worden gerealiseerd en er werd gevraagd naar de lessen die we uit de projectoproep zullen trekken.

Voor de volgende projectoproepen zullen we extra maatregelen moeten nemen om de investeerders ertoe te brengen dat ze meer woningen met een sociale doelstelling realiseren.

De GOMB finanziert 30% van de verkoopprijs van haar woningen. De gewestelijke subsidie voor deze projectoproep bedraagt echter minder dan 5% voor 100 euro per m². Dat komt omdat er weinig woningen met een sociale doelstelling worden gerealiseerd. Dit project is onmogelijk te vergelijken met andere projecten die een zeer duidelijke sociale doelstelling hebben en veel meer geld kosten.

Ik wijs erop dat er ook andere maatregelen bestaan om de ontwikkeling van woningen met een sociale doelstelling te stimuleren, zoals de leningen van het Woningfonds.

question essentielle qui nous a agités porte effectivement sur la possibilité de créer du logement à finalité sociale dans le cadre de cet appel à projets. C'est ce que nous devrons étudier dans le cadre de cette évaluation.

Lors des appels à projets suivants, nous devrons renforcer les dispositifs qui pourraient permettre aux candidats de s'inscrire dans une finalité plus sociale.

Quant à l'impact financier global, si l'on prend pour point de comparaison le subside public couvrant les logements conventionnés produits par la SDRB, il atteint 30% du prix de vente. Dans le cadre du présent appel à projets, il représente moins de 5% pour 100 euros au mètre carré. Cette différence explique sans doute la faible proportion obtenue de logements à finalité sociale. On ne peut comparer ce projet à d'autres qui ont clairement une finalité sociale et dont on voit que l'impact budgétaire nécessaire est largement supérieur pour l'atteinte de cet effet.

Rappelons également que pour la poursuite de cette autre finalité sociale, il existe d'autres dispositifs mis en place et régulièrement abordés au sein de cette commission : les prêts octroyés par le Fonds du logement, le prêt "boost" pour les jeunes ménages, ... Ces dispositifs pourraient compléter, en aval, le soutien à la reconversion et permettre à des ménages d'accéder aux logements produits dans le cadre de cet appel à projets.

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

M. Alain Maron.- La reconversion de bureaux offre effectivement un potentiel élevé puisqu'on sait que la typologie même des grands plateaux engendre, sans faire exploser les coûts, un potentiel de reconversion en multipliant de petites unités ou, au contraire, en faisant de très grandes unités. C'est donc intéressant dans la mesure où il y a un manque de logements de grande taille en Région bruxelloise, non seulement pour stabiliser de grandes familles issues de milieux plus populaires qui ont du mal à boucler les fins de mois parce que les coûts des logements augmentent dans des proportions considérables, mais aussi pour stabiliser à Bruxelles des classes moyennes pour qui acquérir ou louer un logement de deux à quatre chambres devient inaccessible. Comme vous l'avez dit, cette mesure est aussi

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Kantoorgebouwen hebben veel potentieel, omdat kantoorlandschappen goedkoop kunnen worden verbouwd. Dat is interessant voor grote gezinnen, aangezien de huur van grote woningen onbetaalbaar is geworden in dichtbevolkte gebieden, maar ook voor gezinnen uit de middenklasse die geen woningen met twee tot vier slaapkamers meer vinden. Bovendien is het een relatief goedkope maatregel.*

Hoe specifieker de doelgroep, hoe minder groot het oneigenlijk gebruik van de maatregel zal zijn, maar dat effect werd nog niet onderzocht voor dit project. Wel zouden we de doelgroep nog meer kunnen beperken. We kunnen ook strengere voorwaarden opleggen aan de verkoop- of de

relativement bon marché en comparaison avec d'autres politiques du logement. Par cet appel à projets, vous avez ouvert une piste qui mériterait sans doute d'être poursuivie. Vous en jugerez l'opportunité avec le comité d'accompagnement quand vous évaluerez cette mesure pilote.

En général , il est évident que plus une mesure est ciblée, plus on réduit le risque d'avoir un effet d'aubaine. Celui-ci n'a pas encore été mesuré pour ces projets, et on ne peut donc pas en préjuger, mais la mesure était relativement large. S'il devait s'avérer qu'il y a eu un effet d'aubaine important, cibler davantage la mesure permettrait de le réduire. Mais cibler plus, à enveloppe budgétaire égale, permettrait aussi d'aider plus, et, le cas échéant, on pourrait être plus exigeant au niveau soit des conditions de revente soit des conditions de mise en location ou des conditions liées à la typologie des logements.

Je me réjouis d'avoir des informations supplémentaires à propos de ce dispositif lorsque vous aurez procédé à son évaluation. Nous aurons l'occasion d'en reparler.

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).- *J'espère que cet appel à projets aura un effet boule de neige dans le secteur. Quoi qu'il en soit, votre approche politique en la matière, qui laisse place à l'évaluation tout au long du processus, est intéressante et positive.*

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Une question me préoccupait quant à la quantité de logements de trois chambres et plus. On me donne une proportion de 55% de logements de deux chambres et plus. Je suppose que ce serait un détail que de vouloir savoir, dans ces 55%, combien sont consacrés respectivement aux deux chambres et aux trois chambres.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.- Il y a précisément 40% de logements de deux

verhuur.

Ik kijk uit naar de evaluatie van dit project.

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Het is vooralsnog te vroeg om politieke uitspraken in deze te doen. We moeten afwachten wat de resultaten zullen zijn. Hopelijk kan deze projectoproep een sneeuwbaleffect teweeg brengen binnen de sector. Het is dan ook bijzonder positief dat u in het hele proces bewust plaats maakt voor evaluatie. Dat is een interessante manier om een beleid te voeren.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *Er wordt gesproken over 55% woningen met twee of meer slaapkamers. Wat zijn de aparte percentages van woningen met twee slaapkamers en woningen met drie slaapkamers?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er zijn 40% woningen met twee*

chambres contre 15% de logements de trois chambres et plus.

- *Les incidents sont clos.*

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU
LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE
L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE
URGENTE,

concernant "les observatoires du logement".

M. le président.- À la demande de l'auteure, excusée, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

slaapkamers en 15% met drie slaapkamers of meer.

- *De incidenten zijn gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de observatoria voor huisvesting".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.