



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

—

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

—

**Commission de l'Aménagement  
du Territoire, de l'Urbanisme  
et de la Politique foncière**

—

**RÉUNION DU  
MERCREDI 25 AVRIL 2012**

—

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Ruimtelijke  
Ordening, de Stedenbouw  
en het Grondbeleid**

—

**VERGADERING VAN  
WOENSDAG 25 APRIL 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@parlbru.irisnet.be](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
<http://www.parlbruparl.irisnet.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@bruparl.irisnet.be](mailto:criv@bruparl.irisnet.be)

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

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	5
- de Mme Mahinur Ozdemir	5
à M. Charles Picqué, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,	
concernant "l'adoption de l'avant-projet de PRAS démographique".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Cécile Jodogne, M. Alain Maron, M. Mohamed Azzouzi, Mme Annemie Maes, M. Charles Picqué, ministre-président, Mme Mahinur Ozdemir.</i>	7
- de Mme Annemie Maes	21
à M. Charles Picqué, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,	
concernant "la situation du marché des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale et la construction de nouveaux bureaux".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, M. Charles Picqué, ministre-président, Mme Annemie Maes.</i>	23

**INHOUD**

INTERPELLATIES	5
- van mevrouw Mahinur Ozdemir	5
tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,	
betreffende "de goedkeuring van het voorontwerp van het demografisch GBP".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Cécile Jodogne, de heer Alain Maron, de heer Mohamed Azzouzi, mevrouw Annemie Maes, de heer Charles Picqué, minister-president, mevrouw Mahinur Ozdemir.</i>	7
- van mevrouw Annemie Maes	21
tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,	
betreffende "de situatie van de kantoormarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de bouw van nieuwe kantoren".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Charles Picqué, minister-president, mevrouw Annemie Maes.</i>	23

---

- de Mme Martine Payfa	28	- van mevrouw Martine Payfa	28
à M. Charles Picqué, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,		tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,	
concernant "la création de la Maison européenne de l'Eau".		betreffende "de oprichting van het Europees Huis voor Water".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, M. Charles Picqué, ministre-président, Mme Martine Payfa.</i>	30	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Charles Picqué, minister-president, mevrouw Martine Payfa.</i>	30

*Présidence : Mme Viviane Teitelbaum, première vice-présidente.  
Voorzitterschap: mevrouw Viviane Teitelbaum, eerste ondervoorzitter.*

## INTERPELLATIONS

**Mme la présidente.-** L'ordre du jour appelle les interpellations.

### INTERPELLATION DE MME MAHINUR OZDEMIR

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

**concernant "l'adoption de l'avant-projet de PRAS démographique".**

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Ozdemir.

**Mme Mahinur Ozdemir.-** Le 20 janvier 2011, le gouvernement régional initiait la procédure de modification partielle du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). L'adoption définitive du PRAS démographique est en principe attendue entre juillet et septembre 2012. Pourriez-vous nous en faire une présentation synthétique ? Quelles sont les principales modifications du PRAS retenues à ce stade ?

Le futur PRAS démographique doit notamment permettre de fixer certaines balises pour le développement de deux zones stratégiques du Plan de développement international (PDI) : Heysel et Delta.

Il est également prévu de modifier certaines zones d'intérêt régional (ZIR). Il est question, entre autres, de permettre une production plus importante de logements dans les ZIR Gare de l'Ouest, Tour et Taxis et Van Volxem. Dans quelle proportion ? Ces ZIR seront-elles modifiées sur

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW MAHINUR OZDEMIR

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

**betreffende "de goedkeuring van het voorontwerp van het demografisch GBP".**

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Ozdemir heeft het woord.

**Mevrouw Mahinur Ozdemir (in het Frans).-** *Op 20 januari 2011 startte de regering een procedure om het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gedeeltelijk te wijzigen. Verwacht wordt dat het demografisch GBP deze zomer definitief zal worden aangenomen. Kunt u het samenvatten? Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?*

*Het demografisch GBP zal regels bepalen voor de ontwikkeling van twee strategische zones uit het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO), namelijk de Heysel en Delta.*

*Bovendien zullen een aantal gebieden van gewestelijk belang (GGB) worden gewijzigd. Zo moet het mogelijk worden om meer woningen te bouwen in de GGB's Weststation, Tour & Taxis en Van Volxem. Kunt u dat toelichten? Volgen er nog meer wijzigingen aan die GGB's? Worden andere GGB's ook aangepast? Komen er nieuwe GGB's?*

d'autres points ? D'autres ZIR seront-elles modifiées ? L'avant-projet de PRAS prévoit-il la création de nouvelles ZIR ?

La presse fait, par ailleurs, état de la création de nouvelles zones, les zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). Ces zones doivent permettre de faire coexister la présence en nombre élevé de logements avec des activités économiques compatibles (santé et recherche, économie verte, tourisme et patrimoine, services aux entreprises et aux personnes, construction, artisanat, services techniques).

Il apparaît, par ailleurs, que des modifications seraient également apportées aux zones de mixité. J'aimerais donc savoir quelle est la différence du point de vue des prescriptions urbanistiques entre les futures nouvelles zones de mixité et les futures ZEMU ? Quelle est l'affectation actuelle des zones appelées à devenir des ZEMU ?

Il est en outre question que le futur PRAS facilite la transformation de bureaux désaffectés en logements. À cette fin, il est notamment prévu de modifier les zones administratives pour faire du logement l'affectation principale de ces zones. Tout en souscrivant à l'objectif poursuivi, je me demande si cette modification du PRAS est nécessaire. En effet, l'article 7.1 actuel prévoit déjà que ces zones soient affectées aux bureaux, mais elles peuvent également être affectées aux logements, aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Compte tenu de ce qui précède, quel sera donc l'impact du changement envisagé ?

Concernant la problématique des bureaux à Bruxelles, pourriez-vous me dire si vous avez prévu une modification de la Carte des soldes de superficie de bureaux admissibles (CASBA) à l'occasion de la modification du PRAS ?

J'aimerais également vous entendre sur les modifications prévues pour pallier aux difficultés qui ont pu surgir dans l'application de la prescription 0.12 du PRAS, notamment suite à l'arrêt "Gesù" du Conseil d'État du 22 juin 2010.

Enfin, pourriez-vous nous donner quelques informations quant au système de captation des plus-values engendrées par les modifications du

*Ik las ook dat er zogenaamde ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO's) gecreëerd zullen worden. In die zones moet het mogelijk worden om huisvesting te combineren met bepaalde economische activiteiten, zoals gezondheidszorg, onderzoek, toerisme, dienstverlening enzovoort.*

*Bovendien zouden de gemengde zones worden gewijzigd. Kunt u de toekomstige stedenbouwkundige voorschriften voor de nieuwe gemengde zones en OGSO's toelichten? Wat is de huidige bestemming van de zones die OGSO's zullen worden?*

*Dankzij het demografisch GBP moet het eenvoudiger worden om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen. Het is onder meer de bedoeling om de bestemming van kantoorzones te wijzigen, zodat ze hoofdzakelijk voor huisvesting kunnen worden ingezet. Ik sta achter de beoogde doelstelling, maar vraag me af of het wel nodig is om het GBP daarvoor te wijzigen. Artikel 7.1 bepaalt namelijk al dat er in kantoorzones ook woningen, hotels, voorzieningen van gemeenschappelijk belang enzovoort mogen worden opgericht. Welke gevolgen zal de geplande wijziging met zich meebrengen?*

*Plant u ook een wijziging van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (KASTK)?*

*Welke wijzigingen aan het GBP overweegt u om een antwoord te bieden op de problemen in het kader van voorschrift 0.12 van het GBP?*

*Kunt u meer zeggen over het systeem voor het recupereren van de meerwaarden die zullen voortvloeien uit de wijziging van zones? Zal dat systeem geïntegreerd worden in het GBP zelf?*

zonage ? Celui-ci sera-t-il inclus dans le PRAS lui-même ?

### *Discussion*

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Jodogne.

**Mme Cécile Jodogne.-** Au niveau des délais et de la procédure, l'administration régionale a pris contact avec les communes à la fin de l'année 2011 pour annoncer l'organisation prochaine de l'enquête publique relative au PRAS démographique. L'avant-projet a été adopté par le gouvernement le 2 février 2012.

Dans votre communiqué de presse, vous annoncez : "Il reste désormais au gouvernement à déterminer définitivement la localisation des futures zones qui recevront une nouvelle affectation". Cette tâche ne semble pas simple, puisque le projet de PRAS n'a toujours pas été adopté en seconde lecture par le gouvernement, alors que vous aviez annoncé que ce serait le cas avant les vacances de Pâques. Aucun document n'a été transmis et aucune instruction n'est parvenue aux dix-neuf communes concernant l'organisation de l'enquête publique.

Or, la durée légale de l'enquête publique pour le PRAS démographique est de 60 jours, dont un maximum d'un mois durant les vacances, conformément au COBAT. De plus, une enquête publique de cette importance peut difficilement se dérouler aux mois de juin et juillet.

Quel est le calendrier prévu ? Votre intention d'organiser l'enquête publique avant l'été 2012 est-elle toujours d'actualité ? Il semble impossible que l'enquête publique ait lieu avant l'été et que le projet soit adopté définitivement dans cet intervalle, même si cette date est celle qui est annoncée sur le site [www.urbanisme.be](http://www.urbanisme.be).

Comment les fonctionnaires des services de l'urbanisme des communes, qui sont chargés de répondre aux doléances, questions ou remarques des citoyens et autres acteurs bruxellois, seront-ils informés à temps pour pouvoir répondre correctement aux questions ? Dans la commune de Schaerbeek, certains habitants piaffent déjà

### *Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Jodogne heeft het woord.

**Mevrouw Cécile Jodogne (in het Frans).-** Eind 2011 nam de gewestadministratie contact op met de gemeenten om het openbaar onderzoek in verband met het demografisch GBP aan te kondigen. De regering keurde het voorontwerp hiervan goed op 2 februari 2012.

*Nu moet de regering nog definitief beslissen welke gebieden een nieuwe bestemming krijgen. Dat is blijkbaar niet zo eenvoudig want het ontwerp-GBP is nog niet goedgekeurd in tweede lezing. Dat was nochtans gepland tegen het paasreces. De negentien gemeenten ontvingen documenten noch instructies met het oog op het openbaar onderzoek.*

*De wettelijke duur van een openbaar onderzoek is 60 dagen, waarvan niet meer dan één maand in een vakantieperiode mag liggen. Een onderzoek van een dergelijk belang kan moeilijk in juni en juli georganiseerd worden.*

*Wat is het tijdschema? Bent u nog steeds van plan het onderzoek te organiseren voor de zomer van 2012? Dat lijkt niet langer realistisch.*

*Hoe zult u de stedenbouwkundige ambtenaren van de gemeenten tijdig informeren, zodat zij de vragen en verzoeken van de bewoners kunnen beantwoorden? Er zullen ongetwijfeld veel vragen en klachten komen.*

*In uw persmededeling spreekt u over een gedeeltelijke wijziging, binnen de grenzen van het besluit van 20 januari 2011.*

*Dat besluit vermeldt Delta, de Heizel, de Distelhoek, de overstapparking Roodebeek en een binnenterrein aan de Lambermontlaan. Het besluit heeft het echter niet over het Weststation, Tour & Taxis of Van Volxem, ofschoon de pers die gebieden expliciet heeft vermeld.*

*Wil dat zeggen dat de perimeter van de gebieden*

d'impatience à l'idée de pouvoir protester à l'encontre de certaines décisions.

Par ailleurs, au niveau du contenu de l'arrêté, vous annoncez dans votre communiqué de presse : "L'arrêté du 20 janvier 2011 précise dans son article 1er qu'il s'agira d'une modification partielle, dans les limites fixées par le présent arrêté et dans les périmètres repris sur les plans ci-annexés".

Dans les plans annexés figurent le site de Delta, le plateau du Heysel, le carré des Chardons, le parking de transit Roodebeek et un petit jardin-parc situé derrière le boulevard Lambermont. Il n'est absolument pas question des autres zones que vous aviez citées, et qui ont été longuement relayées dans la presse, c'est-à-dire la Gare de l'Ouest, Tour et Taxis et Van Volxem.

Cela signifie-t-il que les périmètres des zones Delta, Heysel et autres zones susmentionnées seront modifiés alors que les ZIR Gare de l'Ouest, Tour et Taxis et Van Volxem ne subiront que des modifications du programme ? L'arrêté est très court puisqu'il ne comporte que quelques mots. Les mesures qui sont annoncées sont, par contre, relativement larges.

Par rapport à ce qui a été communiqué à la presse, j'ai une question relative à la notion des limites fixées par le présent arrêté.

Une série de considérants confirment le constat de la pénurie de logements, les besoins en équipements scolaires, le développement économique nécessaire comme source d'emplois, et donc la nécessité de favoriser l'implantation de logements et d'équipements scolaires dans les différentes zones urbanisables du PRAS tout en préservant les espaces à vocation économique. Ce serait sur cette base que seraient modifiées toutes les prescriptions auxquelles Mme Ozdemir, notamment, faisait allusion dans les nouvelles ZEMU, dans les zones à forte mixité, où l'on nous parle aussi d'une augmentation des espaces verts en complément de l'augmentation de 50% des logements dans les zones de chancres et dans les zones administratives, et de la modification du programme de certaines ZIR. Voilà ce que vous annoncez dans votre communiqué de presse.

Faut-il faire le rapprochement avec la notion de

*Delta, Heizel, Distelhoek, Roodebeek en Lambermont gewijzigd wordt, terwijl voor het Weststation, Tour & Taxis en Van Volxem enkel het programma gewijzigd wordt? Het besluit is erg kort, maar de aangekondigde maatregelen zijn wel zeer ruim.*

*De consideransen van het besluit wijzen op het tekort aan woningen en scholen en op het belang van economische ontwikkeling voor de werkgelegenheid. Die functies moeten bijgevolg met elkaar verzoend worden. Op basis van die vaststelling zullen de voorschriften voor de nieuwe OGSO's gewijzigd worden, namelijk in sterk gemengde gebieden (waar er ook meer groene ruimten zullen komen), in de gebieden met stadskankers en in de administratieve gebieden. Daarnaast zal het programma van bepaalde GGB's gewijzigd worden.*

*Zult u voor de creatie van woningen en scholen het begrip 'urbaniseerbaar gebied' hanteren? De scholen worden vermeld in het besluit, maar niet in uw persmededeling.*

*In welke mate weerspiegelt het ontwerp-GBP het besluit? De vijf gebieden waarvan de perimeter zal veranderen, vallen niet helemaal samen met de inhoud van het besluit.*

*Moeten we overigens de voorspelling inzake de toename van de bevolking met 100.000 inwoners aanvaarden? Dat cijfer kan nog sterk schommelen. Toen we het vorige GBP in de jaren negentig uitwerkten, was de grote obsessie nog dat we onder één miljoen inwoners zouden blijven. Natuurlijk moeten we uitgaan van de statistische vooruitzichten, maar daarom hoeven we nog niet voetstoots uit te gaan van 100.000 nieuwe inwoners.*

*Het vrije verkeer van personen betekent immers dat niets de mensen tegenhoudt om buiten de administratieve grenzen van Brussel te gaan zoeken wat ze hier niet vinden. Dat doen ze trouwens nu al.*

*De bevolkingstoename moet opgevangen worden door meer woningen en scholen te creëren, maar ook door het aanbod van voldoende sport- en recreatie-infrastructuur, gezondheidsinfrastructuur en groene ruimten.*



zone urbanisable qui devrait favoriser l'implantation de logements et d'équipements scolaires ? Si les équipements scolaires sont bien présents dans l'arrêté, il n'y a pas un mot à leur propos dans votre communiqué de presse où il n'est pas non plus question des équipements en général.

Entre l'arrêté de janvier 2011, votre communiqué de presse et le projet de PRAS qui sera soumis à l'enquête publique - et que j'espère bientôt découvrir -, quels sont les liens ? Il y a notamment une différence entre les limites fixées par le présent arrêté - ou plutôt par tous les considérants - et les seules cinq zones où des modifications de périmètre sont annoncées.

Enfin - et cela pourra paraître politiquement incorrect à certains -, faut-il vraiment accepter l'augmentation annoncée de 100.000 habitants comme une fatalité, outre le fait que certains mettent en doute cette projection ? Cela peut en effet évoluer beaucoup. J'ai beaucoup travaillé à l'élaboration du premier PRD dans les années 1990, et à cette époque, la grande hantise était de passer sous la barre du million d'habitants, ce qui correspondait aussi à des projections très sérieuses. Je ne rejoindrai pas ceux qui estiment dès lors qu'il ne faut pas baser ses politiques sur des projections. Ce serait totalement irresponsable. Mais de là à dire qu'il faut absolument miser sur 100.000 nouveaux habitants ou même davantage en fonction des projections, il y a une marge.

Pour rappel, la limite de Bruxelles est certes un carcan administratif très lourd et scandaleux - ce n'est pas moi qui vais le nier -, mais la libre circulation des personnes est bien préservée. Donc, si les gens ne trouvent pas ce qu'ils veulent dans la limite administrative, ils la traverseront. Ils le font d'ailleurs déjà.

L'augmentation de la population doit absolument se faire de manière équilibrée, avec plus de logements et d'écoles, sans oublier le reste : les équipements sportifs, les équipements de santé, de loisirs, les espaces verts à préserver pour avoir des espaces de détente. Dans ce qui a été annoncé, on ne parle pas des écoles. Vous me direz que d'autres mesures ont été prises à ce sujet. Elles étaient pourtant mentionnées dans l'arrêté annonçant la modification du PRAS démographique.

*In wat er nu wordt aangekondigd, is er geen sprake van scholen. Nochtans verwijst het besluit dat de wijziging van het demografisch GBP aankondigt, expliciet naar het tekort aan scholen.*

*De MIVB kondigt meer openbaar vervoer aan, maar in financiering is tot nu toe niet voorzien. Om de levenskwaliteit van de Brusselaar te bestendigen, moeten de voorzieningen gelijke tred houden met de bevolkingstoename, anders treedt verarming op.*

*Niet alleen op scholen en woningen moet worden ingezet. Evenwicht is de boodschap. Verdichting is een goede en duurzame oplossing, maar niet op eender welke manier.*

*Ik ben het eens met uw persbericht over het demografisch GBP, waarin u zegt "dat we verder moeten blijven nadenken over de mogelijkheid om de herinrichting van de stad te enten op de bestaande structuur door het omvormen van bepaalde oude weefsels". Alleen het begrip 'evenwicht tussen de functies' ontbreekt misschien in uw visie. Wellicht zal ooit duidelijk worden dat een stad niet meer leefbaar is als haar inwonersaantal te sterk is gestegen.*

Concernant la STIB, une programmation est faite pour augmenter l'offre de transport public, mais aucun financement n'est prévu jusqu'à présent pour y arriver. Or, cet équilibre entre l'augmentation de la population et les autres équipements à offrir est le seul garant du maintien d'une qualité de vie à Bruxelles. Et le maintien de la qualité de vie à Bruxelles est le seul garant du maintien d'une population contributive à Bruxelles, afin de ne pas entrer dans un cercle vicieux d'appauvrissement de la Ville-Région.

Il faut être très attentif à ne pas tout miser sur le logement et les écoles, mais sur un développement équilibré au niveau de l'augmentation de la population. Oui à la densité - condition sine qua non du développement durable -, mais pas de n'importe quelle manière.

Je vous rejoins sur la conclusion de votre communiqué de presse à propos du PRAS démographique, qui disait qu'il faudra poursuivre la réflexion en s'interrogeant sur les capacités de la ville à "se recomposer sur elle-même", où vous citez plusieurs éléments. Il y manquait peut-être cette notion d'équilibre entre toutes les fonctions. Peut-être, à un moment donné, nous dirons-nous qu'au-delà d'une telle quantité de population, nous ne pourrions plus garantir la qualité de vie.

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** La fin de l'intervention de Mme Jodogne illustre combien faire un Plan régional d'affectation du sol (PRAS) démographique avant de rédiger le nouveau Plan régional de développement durable (PRDD) est un exercice difficile. En effet, un certain nombre de considérations que vous présentez devraient davantage être liées aux objectifs du PRDD en gestation.

Concernant la densité démographique évoquée par Mme Jodogne, je souhaite poser une question supplémentaire au ministre-président. L'on sent bien que l'objectif sous-jacent du PRAS démographique est d'augmenter la densité, notamment par le biais de logements supplémentaires.

À cet égard, lundi dernier, en commission des

**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *Het einde van de interpellatie van mevrouw Jodogne maakt duidelijk hoe moeilijk het is een demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) op te stellen nog voor het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) is afgerond. Een aantal van de voorgestelde aanpassingen moeten immers gekoppeld worden aan de doelstellingen van het GPDO.*

*Een van de onderliggende doelstellingen van het demografisch GBP is de verdichting van het stedelijke weefsel, onder andere door de creatie van meer woningen.*

*Professor Patrick Deboosere van de Vrije Universiteit Brussel (VUB) heeft vorige vrijdag in de commissie Financiën de cijfers waarop hij zich baseert, voorgesteld, alsook de algemene evolutie*

Finances, le Prof. Patrick Deboosere de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) est venu présenter les chiffres sur lesquels il se base, les dernières mises à jour et l'évolution globale et actualisée de la démographie bruxelloise. Dans le délai raisonnable de 10 ou 20 ans, il semble indéniable que le nombre d'habitants à Bruxelles va continuer de croître sensiblement et que cette tendance ne va pas s'inverser rapidement.

Cette augmentation s'explique par la propre natalité de la population bruxelloise. En effet, la tranche des 25-40 ans - celle durant laquelle on fait des enfants - ne cesse de gonfler à Bruxelles. On peut donc supputer que ces personnes vont faire des enfants, ce qui va accentuer les modifications démographiques dues aux immigrations internes ou externes à la Belgique.

Certes, il subsiste un petit solde négatif en termes d'immigration interne, mais il est en train de se résorber avec la Wallonie et Bruxelles. La grande partie de l'immigration, avec un solde nettement positif celui-ci, vient des pays de l'Union européenne des 27, et il faut lui adjoindre l'immigration extra-européenne.

S'il est difficile d'obtenir des chiffres précis en la matière, dans tous les cas de figure, nous devons nous préparer à répondre aux besoins futurs. La pression démographique est actuellement déjà importante sur les équipements collectifs - pénuries dans les secteurs de la petite enfance et des écoles - et sur le marché du logement.

Rappelons que Bruxelles a déjà eu plus d'habitants qu'aujourd'hui. La densité démographique que nous connaissons actuellement n'est pas la densité maximale de Bruxelles.

**Mme Cécile Jodogne.-** Il y a moins de ménages.

**M. Alain Maron.-** Sans doute y avait-il effectivement une autre configuration, mais il n'en est pas moins vrai que Bruxelles a déjà eu plus d'habitants qu'elle n'en compte aujourd'hui. Par exemple, à Saint-Gilles, commune que M. le ministre-président et moi-même connaissons bien, il y a déjà eu plus de 60.000 habitants alors que la population actuelle s'élève à moins de 50.000. Or, la commune est déjà l'une des plus densément

*van de Brusselse demografie. De komende tien tot twintig jaar zal het aantal inwoners van het Brussels Gewest blijven toenemen en die tendens zal niet snel omkeren.*

*De stijging wordt veroorzaakt door een stijgend geboortecijfer: het aantal mensen tussen 25 en 40 jaar (de leeftijd waarop men kinderen krijgt) blijft toenemen.*

*Verder zijn er de immigranten, waarvan het grootste deel afkomstig is uit Europa. Daaraan moeten nog de niet-Europese immigranten toegevoegd worden.*

*Hoewel het moeilijk is over exacte cijfers te beschikken, moeten we ons toch voldoende voorbereiden om een antwoord te kunnen bieden op de toekomstige behoeften. De demografische druk is nu al aanzienlijk. Het tekort aan plaatsen in de kinderopvang, de scholen en de huisvesting getuigt daarvan.*

*We mogen niet vergeten dat Brussel ooit meer inwoners heeft gehad dan vandaag.*

**Mevrouw Cécile Jodogne (in het Frans).-** *Vandaag leven er minder gezinnen.*

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *De samenstelling van de bevolking is inderdaad gewijzigd, maar toch is het zo dat Brussel ooit meer inwoners had dan vandaag. Sint-Gillis kende ooit 60.000 inwoners. Vandaag is ze met minder dan 50.000 inwoners een van de dichtstbevolkte Brusselse gemeenten.*

*Werd de dichtheid per gebied vastgesteld? Welke*

peuplées de Bruxelles. On s'en rend d'ailleurs compte quand on y vit.

Puisque cette question est à celle de la densité, vous êtes-vous donné des objectifs de densité par zone ? Le cas échéant, quels indicateurs fixeriez-vous pour élaborer ces objectifs ? Il est évident qu'on ne peut avoir les mêmes objectifs de densité dans les zones plus déconnectées et moins accessibles en transports en commun ou potentiellement moins bien fournies en équipements collectifs. Or, si certaines zones sont amenées à accueillir davantage d'habitants, il faut que le reste suive. Les objectifs en termes de densité doivent donc être fixés au regard de la capacité actuelle ou future à atteindre ceux fixés en matière de transports en commun, d'équipements collectifs, d'espaces verts, d'équipements culturels, etc.

Je voulais également revenir sur un point soulevé par une des dernières questions de Mme Ozdemir : la captation des plus-values. En modifiant les affectations potentielles de certaines zones, on peut évidemment augmenter - et plus rarement diminuer - les valeurs foncières de ces dernières. En effet, certaines affectations sont plus rentables que d'autres. Par exemple, il est potentiellement plus rentable de faire du bureau ou du logement haut de gamme que de l'industrie.

Avez-vous pu mesurer - ou confectionner des instruments de mesure afin de le faire - la plus-value foncière générée dans les différentes zones par la modification désormais possible d'un certain nombre d'affectations ? Puisque la Région "offre" - même si le terme n'est pas tout à fait adéquat -, via la modification de l'affectation, une augmentation de la valeur foncière des terrains, ce qui génère une plus-value pour les propriétaires des terrains (certains ne s'y sont d'ailleurs pas trompés puisqu'ils ont acheté ces terrains avant ou assez récemment), comptez-vous utiliser le système des charges d'urbanisme ou autre ? Si oui, que va-t-on faire de ces montants ?

Pour un opérateur privé, il est évidemment plus rentable financièrement de faire du bureau ou du logement haut de gamme que de construire des équipements collectifs, des espaces verts ou du logement social ou à vocation sociale.

*criteria gelden daarvoor? Voor gebieden die minder goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer of minder goed zijn uitgerust met gemeenschapsvoorzieningen, kunnen moeilijk dezelfde doelstellingen worden nagestreefd. De criteria voor de dichtheid moeten afhangen van het huidige of toekomstige aanbod inzake openbaar vervoer, gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten enzovoort.*

*Door de bestemming van gebieden te wijzigen, kan de waarde van de percelen stijgen of dalen. Mevrouw Ozdemir verwees daar al naar. Hebt u instrumenten tot uw beschikking om de meerwaarde te meten die ontstaat door een bestemmingswijziging? Die meerwaarde komt de eigenaars van de desbetreffende percelen ten goede. Bent u van plan om de meerwaarde te belasten? Zo ja, waaraan zullen die fiscale inkomsten worden besteed?*

*Voor een privéondernemer brengt het uiteraard meer op om kantoren of luxewoningen te bouwen dan om te voorzien in gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten of sociale huisvesting.*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Azzouzi.

**M. Mohamed Azzouzi.-** Ce débat revient régulièrement devant notre commission. L'enjeu démographique est crucial pour notre Région. Le parti socialiste en a d'ailleurs fait l'une de ses priorités, l'objectif étant de concrétiser le droit au logement, mais aussi d'offrir à la population les équipements suffisants.

Cette réalité démographique est désormais inhérente à la définition de nos politiques en Région bruxelloise, tant urbanistiques que d'aménagement du territoire. Les derniers chiffres sont impressionnants et doivent nous interpeller. Je suppose que le ministre-président y reviendra dans sa réponse.

Quant au PRDD évoqué par M. Maron, je rappelle que beaucoup de réunions d'information ont été organisées et que le public y a assisté en nombre. Les hypothèses retenues ont été présentées et sont donc connues.

Je rejoins M. Maron sur le fait qu'en termes de densité, l'on ne peut comparer Woluwe et Saint-Josse-ten-Noode, mais il importe que les responsabilités de chaque commune soient engagées dans l'effort demandé.

Mme Ozdemir s'étonne de la modification des zones administratives. En séance plénière, je suis récemment intervenu sur les avantages qu'offrent les zones administratives pour l'accueil du logement et sa préservation. Pour rappel, le renforcement du logement dans les zones administratives concrétise effectivement l'accord de gouvernement. Dans son chapitre 5, en effet, ce dernier prévoit que "le PRAS devra faire l'objet d'une réforme permettant notamment d'introduire plus de flexibilité au sein des zones administratives afin de favoriser la création de logements et de préserver la fonction industrielle au sein des zones mixtes".

Pourriez-vous nous donner le détail de la modification prévue pour lesdites zones administratives ? Quel serait son impact sur les Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) existants ?

**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Azzouzi heeft het woord.

**De heer Mohamed Azzouzi (in het Frans).-** *We debatteren regelmatig over dit onderwerp. De bevolkingsexplosie brengt ingrijpende gevolgen met zich mee voor het Brussels Gewest en krijgt bijzondere aandacht van de PS.*

*Zowel inzake stedenbouw als ruimtelijke ordening zal er voortaan rekening moeten worden gehouden met de bevolkingstoename. De recentste cijfers over de bevolkingsaanwas zijn indrukwekkend.*

*De heer Maron verwees naar het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO). Daarover werden al veel informatievergaderingen georganiseerd, waarop veel Brusselaars aanwezig waren.*

*Ik ben het met de heer Maron eens dat de concentratie van de bebouwing sterk verschilt tussen bijvoorbeeld Woluwe en Sint-Joost. Elke gemeente moet een inspanning leveren.*

*Mevrouw Ozdemir vindt het vreemd dat de kantoorzones zullen wijzigen. Ik heb tijdens een plenaire vergadering nochtans toegelicht welke voordelen het heeft om daar woningen mogelijk te maken. In het regeerakkoord wordt trouwens naar die mogelijkheid verwezen.*

*Kunt u de wijziging van de kantoorzones toelichten? Wat zijn de gevolgen voor de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP's)?*

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Maes.

**Mme Annemie Maes** (en néerlandais).- *Je me joins à l'analyse de M. Maron. Je m'interroge sur l'affectation de la gare de l'Ouest, à propos de laquelle il n'existe aucun consensus, dans le chef de la commune de Molenbeek comme dans celui de la Région.*

*Bien que le besoin en logements soit très important, ce n'est pas la meilleure solution pour cette zone. Comme l'a dit Mme Jodogne, la mixité des fonctions lui conviendrait mieux. J'avais suggéré dans cette commission de déménager les institutions européennes vers la gare de l'Ouest, afin de les confronter à la réalité bruxelloise.*

*Vous m'aviez répondu que ce n'était pas possible. Dans d'autres villes, l'installation d'un musée ou d'institutions a cependant permis de lutter contre les chancres et le délabrement des quartiers. Cela apporte une dynamique à ces derniers, qui en ont bien besoin.*

*Je suis inquiète à propos des terrains de la SNCB situés aux abords de la gare de l'Ouest. C'est un grand espace vert aisément accessible en transports en commun, où il serait notamment envisageable d'aménager un parc. Le logement est très important, mais il est dommage que la vision des pouvoirs publics se limite à cette seule fonction.*

*Bruxelles a la réputation d'être une ville verte. Si dans l'ensemble, il y a beaucoup d'espaces verts disponibles, ils sont cependant inégalement répartis.*

*C'est pourquoi, nous ne devons pas commettre l'erreur de remplir entièrement certains quartiers de logements sans tenir compte de leur viabilité. De nombreuses personnes quittent Bruxelles pour trouver une maison avec un jardin dans un environnement tranquille et vert. Si nous remplissons le quartier de la gare de l'Ouest de maisons, les gens chercheront des quartiers plus verts avec des magasins de proximité, des crèches, etc., et finiront par quitter la ville.*

*Quelle est la vision de la Région bruxelloise à ce sujet ? Quelles sont ses réponses à court terme ?*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Maes heeft het woord.

**Mevrouw Annemie Maes.-** Ik sluit me bij de analyse van de heer Maron aan. Ik heb nog wat vragen over de bestemming van het Weststation. Ik ben ongerust. Men zou er naar ik vernam in huisvesting willen voorzien. Het is een buurt waarover geen consensus bestaat wat de bestemming betreft. Noch de gemeente Molenbeek noch het gewest weten waartoe ze de zone willen bestemmen.

Al is de nood aan huisvesting zeer groot, de beste oplossing voor deze zone is het niet. Gemengdheid van activiteiten, zoals mevrouw Jodogne het al zei, moet de boodschap zijn. In deze commissie heb ik eens gesuggereerd 'out of the box' te denken en de Europese instellingen naar het Weststation te verhuizen. De instellingen vormen een eiland in het gewest, een 'gated community' waar veiligheid op de eerste plaats komt en weinig contact met de rest van de bevolking wordt onderhouden. De vraag is waarom een confrontatie met de Brusselse stedelijke realiteit niet tot de mogelijkheden behoort.

U antwoordde toen dat dit niet mogelijk was. Zelf wilde ik gewoon aantonen dat men ook creatief aan de slag kan in sommige buurten. In andere steden worden stadskankers en verloederde buurten ook aangepakt door er bijvoorbeeld een museum of instelling neer te laten strijken. Dat brengt dan een dynamiek op gang in deze buurten. Bovendien verdienen deze buurten deze input veel meer dan andere waar al veel wordt geïnvesteerd.

Ik ben ongerust over de NMBS-buurt rond het Weststation. Het gaat om een groot terrein. Het is een grote groene ruimte die gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer. Een park aanleggen behoort tot de mogelijkheden. Verder dan huisvesting reikt echter de visie van de overheden niet en dat is jammer. Huisvesting is zeker belangrijk. Straks houd ik nog een interpellatie over leegstaande kantoren. Het is absoluut van prioritair belang dat daar onderwijs, huisvesting en openbare voorzieningen worden ondergebracht.

Brussel heeft de reputatie een groene stad te zijn. Dat klopt ook. Als men alles bij elkaar optelt is er

*La population augmente et de nombreuses personnes figurent sur des listes d'attente pour un logement, une crèche, une école, etc. S'il n'y a pas de réponse à court terme, elles devront quitter la ville.*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Picqué.

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Je ne voudrais pas trop influencer les débats. Toutefois, je communiquerai plus précisément à ce sujet dans les jours à venir.

Dans un premier temps, nous avons procédé à un travail de diagnostic sur, entre autres, les potentialités de constructibilité et de densification. Nous en sommes arrivés à des conclusions assez alarmantes, qui m'autorisent à dire aujourd'hui qu'il faut jouer sur les plans d'affectation.

Pour l'évaluation de ce potentiel, nous avons pris en compte tant les parcelles encore à bâtir que les grands projets sur lesquels un accord est intervenu. Nous en avons conclu que nous pouvions accueillir 28.000 habitants pour tout ce qui était bâtissable. Les projets approuvés autorisent, quant à eux, 34.000 personnes supplémentaires. La conversion de bureaux vides permettrait, à la louche, de loger 14.000 habitants de plus.

Avec l'actuel plan régional d'affectation du sol

veel groene ruimte aanwezig.

De groene ruimten in Brussel zijn erg ongelijk verdeeld. Daarom mogen we niet de fout begaan om bepaalde buurten volledig vol te bouwen met huizen zonder te kijken naar de leefbaarheid. Nog steeds verlaten veel mensen Brussel om in Wemmel of Vilvoorde te gaan wonen, omdat zij daar een huisje en tuintje kunnen vinden in een rustige, groene buurt. Dat is voor velen een ideaalbeeld.

Indien we de buurt van het Weststation volbouwen met huizen, zullen die mensen uiteindelijk de stad verlaten en groenere buurten opzoeken met buurtwinkels, crèches enzovoort.

Graag wil ik weten wat de visie is van het Brussels Gewest op deze kwestie. Welke antwoorden voorziet zij op korte termijn? De bevolkingsaan groei is nu al bezig, en er staan op dit ogenblik al veel mensen op wachtlijsten voor een woning, crèches, scholen, enzovoort. Indien er op korte termijn geen antwoord komt, zullen die mensen de stad noodgedwongen moeten verlaten.

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

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Ik wil het debat niet te veel in een bepaalde richting sturen. Binnenkort zal ik meer details kunnen geven.*

*In een eerste stadium hebben we de mogelijkheden inzake verdichting nagegaan. De conclusies zijn alarmerend. Een wijziging van de bestemmingsplannen dringt zich op. Zowel de bouwpercelen als de grote projecten zijn in de evaluatie opgenomen. De bouwpercelen zouden 28.000 inwoners kunnen huisvesten, de grote projecten nogmaals 34.000 personen. Het omvormen van leegstaande kantoren tot woonruimte zou leiden tot de huisvesting van 14.000 mensen.*

*Met het GBP in zijn huidige vorm, de goedgekeurde projecten en het ombouwen van leegstaande kantoren kunnen we in het totaal 77.000 inwoners huisvesten. Maar gezien de voorspelde groei met 140.000 inwoners moeten we dus nog op zoek naar huisvesting voor*

(PRAS), les projets approuvés et les conversions possibles, nous arrivons à un total de 77.000 habitants. Mais nous parlons d'une croissance de 140.000 habitants ! Il en reste donc plus de 60.000 à accueillir.

Est-on sûr que cela va se passer ? Je suis sûr, en tout cas, que si c'est le cas et que nous ne l'avons pas anticipé, cela coûtera cher. Il faut être prospectif, d'autant que les choses sont très lentes à se concrétiser, et si nous ne décidons rien maintenant, le monde politique portera une immense responsabilité quand des tensions terribles pèseront sur le marché. Vous êtes nombreux à dire ici que les prix sont trop élevés, mais la rareté va encore accroître les prix. Peu de villes connaissent une telle croissance démographique.

L'offre et la demande vont conduire à une hausse probable du coût du logement à Bruxelles. Certains parlent de bulle immobilière, je veux bien les croire, mais très partiellement. Je pense que l'immobilier restera une valeur importante.

J'ai calculé que, si on devait transformer cela en superficie pour répondre au nombre - plus de 60.000 - qu'on ne peut pas accueillir, en comptant 100 logements par hectare, il faudrait une commune comme Etterbeek en plus dans la Région bruxelloise. Il faudrait plus de 300 hectares supplémentaires pour accueillir le solde. On n'en est pas là... Vous dites qu'on pourrait s'agrandir... ce sont des réponses faciles.

C'est pour cela que nous avons décidé de ce PRAS démographique. J'assume cette initiative. Attendre le PRD aurait été logique, mais je doute que nous aurions été à l'heure pour les grands rendez-vous de l'offre et de la demande immobilières.

Nous proposons deux types de modifications du PRAS. D'abord, au niveau des prescriptions littérales, certaines modifications sont proposées afin de permettre ou de renforcer l'implantation du logement. Cela concerne les zones de forte mixité, les zones administratives et certaines ZIR. Une nouvelle zone est aussi définie : la zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU).

Il y a ensuite une modification au niveau de l'affectation du sol, qui concerne Delta et le

60.000 personen.

*Als we niet anticiperen, zal ons dat duur te staan komen. De politieke wereld draagt een immense verantwoordelijkheid. Velen vinden de vastgoedprijzen te hoog, maar als woningen schaars worden, zullen de prijzen verder stijgen. Weinig steden kennen een dergelijke bevolkingstoename.*

*Het spel van vraag en aanbod zal waarschijnlijk in een stijging van de vastgoedprijzen resulteren. Sommigen spreken van een 'vastgoedzeepbel', maar die zal wellicht niet uiteenspatten: men gaat ervan uit dat vastgoed zijn waarde behoudt.*

*Als we de huisvestingsnood van meer dan 60.000 inwoners in grondoppervlakte omzetten a rato van 100 woningen per hectare, dan is er 300 ha extra nodig. Dat stemt overeen met de grootte van een gemeente als Etterbeek.*

*Daarom hebben we voor het demografisch GBP gekozen. Het was logischer op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (Gewop) te wachten, maar dan kwamen we misschien te laat.*

*We stellen twee wijzigingen aan het GBP voor. Een eerste reeks wijzigingen staat in het teken van meer huisvesting, en dat vooral in sterk gemengde gebieden, kantoorzones en bepaalde gebieden van gewestelijk belang (GGB's). Er werd ook een nieuw gebied omschreven, namelijk het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO).*

*Daarnaast komt er een bestemmingswijziging van Delta en de Heizel. Om twee herzieningen van het GBP te vermijden, hebben we datgene wat in het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO) voor Delta en de Heizel was bepaald, overgenomen. Delta wordt trouwens vooral bestemd voor huisvesting.*

*Een andere bestemmingswijziging heeft betrekking op de stedelijke industriezones, die OGSO's worden.*

*Eerst en vooral wordt voor braakliggende terreinen of leegstaande gebouwen in sterk gemengde zones de verplichting ingevoerd om bij bebouwing of herinrichting voor de helft in*



Heysel. Comme nous ne voulions pas faire deux révisions du PRAS, nous avons repris ce qui était prévu dans le PDI, à savoir le Heysel et Delta. C'est d'autant plus justifié que la zone de Delta sera principalement consacrée au logement et répondra dès lors à l'impact démographique, contrairement aux anciennes affectations projetées de Delta liées au pôle européen.

Une autre modification de l'affectation concerne certaines zones, les zones d'industrie urbaine, qui deviennent des ZEMU.

Reprenons ces modifications de manière systématique. Premièrement, les zones de forte mixité. Lors du réaménagement d'un terrain en friche ou d'un immeuble abandonné dans une zone de forte mixité, il sera désormais obligatoire de prévoir au minimum 50% de logement, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Deuxièmement, concernant les zones d'intérêt régional (ZIR) comme Tour et Taxis, Van Volxem, Gare de l'Ouest, le pourcentage affecté au logement ne peut aujourd'hui être inférieur à 20%. Une augmentation de ce pourcentage à 50% est proposée. Mais, que Mme Annemie Maes se rassure, je n'omettrai pas d'évoquer les parcs.

Troisièmement, concernant les zones administratives, la modification vise à affirmer le logement comme affectation principale, au même titre que le bureau. Cette modification devrait également avoir un impact sur les PPAS en vigueur qui interdiraient le logement dans certaines zones administratives. Ces dispositions seront donc ainsi abrogées.

Quant à la modification de la prescription 0.12 imposant de maintenir la même superficie de logement sur le site même du projet, certaines difficultés dans son application ont été parfois rencontrées, notamment face à l'impossibilité de trouver des espaces suffisants sur le site même ou dans la zone pour y construire du logement.

À cet égard, le projet de modification du PRAS propose d'assouplir quelque peu cette prescription en autorisant la construction de logements dans des sites ou des zones limitrophes de celles concernées par le projet. En effet, si l'on dit à un promoteur qu'il doit faire du logement, mais que ce

*huisvesting te voorzien. Dat was vroeger niet het geval.*

*In GGB's als Tour & Taxis, Van Volxem en Weststation moet minstens 20% van de bebouwde oppervlakte worden voorbehouden voor woningen. Er ligt een voorstel op tafel om dat percentage op te trekken tot 50%. Mevrouw Maes, ik zal het straks ook nog over de parken hebben.*

*Een andere wijziging bepaalt dat, naast de kantoorfunctie, de woonfunctie de belangrijkste bestemming van kantoorzones moet worden. Die wijziging zou ook gevolgen hebben voor huidige BBP's die woningen in bepaalde kantoorzones verbieden.*

*Inzake voorschrift 0.12, dat bepaalt dat de woonoppervlakte dezelfde moet blijven, zijn bepaalde moeilijkheden opgedoken. Soms is het onmogelijk om daarvoor voldoende ruimte te vinden op het terrein of de zone in kwestie. Het ontwerp voor de wijziging van het GBP voorziet in een versoepeling van voorschrift 0.12, door te bepalen dat de woningen ook mogen worden gebouwd in gebieden die grenzen aan het gebied waar het project wordt gerealiseerd.*

*Er wordt ook een nieuw soort gebied ingevoerd: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO). We hebben namelijk vastgesteld dat in bepaalde stedelijke industriezones ook huisvesting kan worden ontwikkeld. Bepaalde zones die nu bestemd zijn voor bijvoorbeeld haven- en transportactiviteiten, zullen in de toekomst ook kunnen dienen voor huisvesting.*

*Het OGSO Erasmus voorziet in sport en recreatieruimte evenals in gemeenschapsvoorzieningen.*

*Ik wijs erop dat de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) een grote vraag naar kleine ruimtes en ruimtes tussen 250 en 1.000 m<sup>2</sup> vaststelt. De OGSO's bieden een goed antwoord op die vraag.*

*Zowel in een OGSO als in een sterk gemengd gebied wordt in een combinatie van economische activiteiten en huisvesting voorzien. OGSO's zijn*

dernier ne peut le faire à proximité, il devra compenser ailleurs.

Il y a également la création d'un nouveau type de zone : la zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). En effet, on a constaté que ces zones d'industries urbaines peuvent, sans mettre à mal le développement des entreprises, accueillir du logement. Le projet de modification du PRAS propose donc de rendre ZEMU certaines zones actuellement désignées soit comme des zones d'industrie urbaines, soit des zones d'activités portuaires et de transport, soit des zones de forte mixité.

On trouve aussi, en ZEMU, une zone de sports et loisirs à Erasme, ainsi qu'une zone d'équipements.

Je ne vais pas reprendre les chiffres de la conférence de presse ni de la présentation de l'étude sur les entreprises, mais je vous rappelle que la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) a relevé d'importantes demandes de locaux de petite surface, soit entre 250m<sup>2</sup> et 1.000m<sup>2</sup>. Ceux-ci sont insérables dans les ZEMU.

Les ZEMU et les zones de forte mixité sont deux zones dans lesquelles la mixité entre activités économiques et habitat est prévue. La différence réside dans la place réservée aux activités économiques. En effet, les ZEMU doivent nécessairement comporter une part d'activités économiques, ce qui constitue la fonction principale de la zone. Les zones de forte mixité pourraient, quant à elles, comporter uniquement du logement. Dans les ZEMU, tout projet d'une superficie plancher supérieure à 10.000m<sup>2</sup> doit nécessairement comporter 30% d'activités économiques. Il y a donc moyen de concilier les ouvertures au logement et le maintien d'une activité économique.

L'augmentation de la population entraîne une augmentation des besoins en espaces verts, particulièrement dans la Première couronne. Pour ce faire, un ensemble de zones de parcs a été inscrit au PRAS autour de Tour et Taxis : il s'agit de celles prévues par le schéma directeur couvrant la zone. Les programmes des ZIR Tour et Taxis et Josaphat ont également été modifiés afin d'y augmenter l'obligation de prévoir des espaces

*wel verplicht plaats te maken voor economische activiteiten, terwijl het in sterk gemengde zones ook uitsluitend om huisvesting kan gaan. In OGSO's moet elk project met een vloeroppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> minstens voor 30% uit economische activiteiten bestaan. Huisvesting en economische activiteit kunnen dus perfect hand in hand gaan.*

*Door de bevolkingstoename zijn er meer groene ruimten nodig, vooral in de gemeenten van de eerste kroon. Vandaar dat de parken die in het richtschema van Tour & Taxis waren voorzien, in het GBP zijn opgenomen. Ook in de GGB's Tour & Taxis en Josaphat werd de verplichting om in meer groen te voorzien, opgenomen.*

*Over Delta is alles al gezegd. Het gebied dat het Centre hospitalier interrégional Edith Cavell (Chirec) zal huisvesten, wordt een gebied voor uitrusting van collectief belang. Op Delta, dat een kantoorzone is, kan er huisvesting worden ondergebracht. Een kantoorzone laat ook huisvesting toe. We beogen er zeker geen wildgroei van kantoren.*

*De ontwerptekst werd op 29 maart goedgekeurd. Het openbaar onderzoek voor de OGSO's zal van 15 mei tot 13 juli plaatsvinden. Op 3 mei komt er een informatievergadering voor gemeentelijke ambtenaren.*

*De dichtheid wordt in het kader van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) behandeld. In gebieden die voor huisvesting worden vrijgemaakt, moet een goede inrichting de regel zijn. In afwachting van een dichtheidsstudie moeten we alle nieuwe projecten omzichtig behandelen. Er kan bijvoorbeeld geen sprake zijn van de oprichting van enorme woontorens.*

*Het demografisch GBP zal pas van toepassing zijn zodra het meetinstrument voor meerwaarden voltooid is. Dat heeft de regering beslist. Het realiseren van zo een meetinstrument en de wijziging van het GBP lopen dus parallel. Ook met elementen als bodemsanering moeten we rekening houden.*

*Er kunnen eventueel stedenbouwkundige lasten aan de meting van meerwaarden gekoppeld*

verts.

Pour Delta, je pense que tout a été dit. La zone qui doit accueillir le Centre hospitalier interrégional Edith Cavell (Chirec) est proposée en zone d'équipements. On pourra faire du logement sur la partie Delta, qui est toujours une zone administrative. Le pôle européen a certes été abandonné durant l'établissement du projet de PRAS, mais la zone administrative autorise aussi le logement, et notre objectif n'est pas de multiplier les bureaux.

Le projet de modification a été adopté le 29 mars. Pour la localisation des ZEMU, l'enquête publique se déroulera du 15 mai au 13 juillet. Une séance d'information pour les fonctionnaires communaux est prévue le 3 mai.

La question de la densité sera traitée dans le cadre du PRDD. Dans les zones libérées pour créer du logement, le bon aménagement des lieux devra constituer la règle. Ne disposant pas encore d'étude de densité, nous devons rester extrêmement prudents avant d'envisager de nouveaux projets. Je n'imagine pas la construction d'une immense tour de logements dans un espace libéré avant qu'une étude de densité n'ait été réalisée. Je ne voudrais pas laisser penser que cette ouverture autorisera des gabarits démesurés.

J'en viens aux plus-values. Nous avons dit que le PRAS ne serait d'application qu'une fois instauré un système de captation des plus-values. Le gouvernement en a ainsi décidé. La question est à l'étude ; elle devra être réglée par une réglementation spécifique, parallèlement à la modification du PRAS. En effet, ce dernier ne peut contenir de dispositions relatives au mécanisme de captation des plus-values. Les deux démarches seront donc couplées. Plusieurs éléments devront être pris en compte, dont la dépollution du terrain.

Le principe des charges d'urbanisme pourrait être appliqué à la captation des plus-values. Toutefois, une analyse juridique s'impose, car un tel mécanisme pourrait donner lieu à des recours.

Il n'y a donc pas de modification de la CASBA.

La modification du PRAS doit se conformer à son arrêté d'ouverture et se limiter à répondre à l'essor

*worden, maar dat vergt eerst diepgaand juridisch onderzoek om geschillen te vermijden.*

*De kaart met het toelaatbare kantoor saldo wordt niet gewijzigd.*

*De wijziging van het GBP moet in het teken van de bevolkingsgroei staan, zo niet kunnen er beroepen aangetekend worden.*

*De wijziging van de kaart met het toelaatbare kantoor saldo staat los van het inwerkingtredingsbesluit van het GBP.*

*Uw vraag over de voorspelling van een bevolkingsgroei met 100.000 inwoners heb ik eerder al beantwoord.*

*Voor gemeenschapvoorzieningen zijn er 130 hectare beschikbaar op vrije percelen en 170 hectare op percelen die voor verdichting in aanmerking komen. Er is voldoende potentieel aanwezig om aan de noden te voldoen.*

*(verder in het Nederlands)*

We baseren ons op de voorlopige conclusies van het richtplan dat werd opgesteld door Beliris. Dat is trouwens achterhaald. Het is vanzelfsprekend mogelijk om het aantal woningen uit te breiden. We beschikken over voldoende ruimte.

*(verder in het Frans)*

*In het GGB West wordt het aantal kantoren beperkt. Dat is de enige verantwoorde keuze in het licht van de bevolkingstoename.*

*Zelf weet ik niet of een nieuwe administratieve pool aan het Weststation wel opportuun is. Gelet op de leegstand en de verontrustende economische conjunctuur, riskeren we de markt te verstoren.*

démographique. Dans le cas contraire, des actions de recours pourraient être lancées contestant le fait que le but démographique initial n'est pas poursuivi.

La modification de la CASBA sort du cadre de l'arrêté d'ouverture du PRAS. Quant à votre question concernant les 100.000 habitants, celle-ci a déjà reçu une réponse précédemment.

Pour ce qui est des équipements, l'analyse du potentiel est rassurante puisque nous comptons 130 hectares disponibles sur parcelles libres et 170 hectares disponibles sur parcelles à densifier. Rien ne nous empêche de développer des équipements dans ces zones. Nous disposons en outre du potentiel suffisant pour répondre aux besoins dans ce domaine.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Nous nous basons sur les conclusions provisoires du schéma directeur élaboré par Beliris, qui est effectivement dépassé. Étant donné l'espace disponible, il sera bien entendu possible d'accroître le nombre de logements.*

*(poursuivant en français)*

Le programme de la ZIR Ouest limite le nombre autorisé de bureaux dans cette zone. D'ailleurs, comment pourrions-nous justifier, sur la base de l'arrêté d'ouverture du PRAS qui se destine à répondre à l'essor démographique, d'augmenter les pourcentages de bureaux dans cette zone ?

Je ne suis par ailleurs pas convaincu de l'opportunité de créer un nouveau pôle administratif à la gare de l'Ouest, vu le taux de vacance sur le marché et la conjoncture inquiétante. Le débat peut être ouvert, mais au risque de bousculer le marché.

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Ozdemir.

**Mme Mahinur Ozdemir.-** J'ai une question concernant la modification de la prescription 0.12 du PRAS. Le projet du Gesù va-t-il donc être réalisé tel qu'initialement prévu ?

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Ozdemir heeft het woord.

**Mevrouw Mahinur Ozdemir (in het Frans).-** Voorschrift 0.12 van het GBP wordt gewijzigd. Wordt de herbestemming van het Gesùgebouw uitgevoerd zoals oorspronkelijk gepland?

**M. Charles Picqué, ministre-président.**- J'ai pris l'exemple du projet Gesù pour vous expliquer que nous étions bloqués là-bas en ce qui concernait la compensation de logements dans la zone du projet et que, grâce à cela, nous pourrions obtenir du logement dans une zone limitrophe. Ce serait donc plutôt une bonne chose.

*- L'incident est clos.*

#### INTERPELLATION DE MME ANNEMIE MAES

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

**concernant "la situation du marché des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale et la construction de nouveaux bureaux".**

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Maes.

**Mme Annemie Maes** *(en néerlandais)*.- *Dans leur dernier rapport sur la situation du marché des bureaux, l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) et la SDRB constatent une légère diminution de la surface de bureaux inoccupés entre 2010 et 2011, malgré la crise économique. La surface de bureaux à Bruxelles est toutefois excédentaire depuis cinq ans. Si on y ajoute les chiffres de la périphérie, la situation est catastrophique. Les promoteurs immobiliers reconnaissent eux-mêmes ouvertement le problème. Le fait que de nombreux bureaux vides sont neufs et bien situés est éclairant. Lorsqu'ils sont finalement pris en location, cela résulte souvent d'une diminution de prix du m<sup>2</sup>, et il s'agit fréquemment de mutations intrabruelloises.*

*On continue pourtant à autoriser la construction de nouveaux bureaux. Si les projets autorisés sont*

**De heer Charles Picqué, minister-president** *(in het Frans)*.- *Dat project toont aan dat het mogelijk is om, ter compensatie van een project met een andere bestemming dan huisvesting, nieuwe woningen te creëren in aangrenzende gebieden.*

*- Het incident is gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW ANNEMIE MAES

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

**betreffende "de situatie van de kantoormarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de bouw van nieuwe kantoren".**

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Maes heeft het woord.

**Mevrouw Annemie Maes.**- Het Bestuur Ruimtelijke ordening en Huisvesting en de GOMB hebben onlangs een overzicht van het kantorenpark 2011 gepubliceerd. De studie brengt niet alleen de kantorenleegstand in 2011 in kaart, maar plaatst ook de cijfers in perspectief, op basis van vijf jaar waarnemingen. Met die aanpak wil het observatorium ook een instrument creëren om vooruit te kijken en te anticiperen op toekomstige moeilijkheden.

De cijfers tonen aan dat de leegstand weinig schommelt van jaar tot jaar en telkens rond 9,5% ligt. Het goede nieuws is dat het cijfer van eind 2011 een leegstand van 9,2% aantoont dat de markt bestand is tegen de grillen van de conjunctuur. Het slechte nieuws is dat er al minstens vijf jaar een overaanbod aan kantoren is. Indien we hieraan de cijfers van de Rand toevoegen, waar de leegstand meer dan 30%

*effectivement réalisés, la surface de bureaux excédentaire serait de 250.000m<sup>2</sup> l'an prochain.*

*Le rapport observe par ailleurs "qu'il est peut-être souhaitable qu'aucune mise en oeuvre effective des travaux n'ait été constatée jusqu'ici pour les superficies importantes autorisées dans les nouvelles Brussels Tower et Silver Tower ou sur le site de Tour & Taxis". On espère donc secrètement que les projets autorisés ne soient pas réalisés ! Ces propos sont plutôt schizophrènes !*

*Pour répondre à l'enjeu démographique de demain, nous devons en effet créer des logements et des équipements, et conserver des espaces verts. La capacité foncière de la Région étant restreinte, il convient dans cette logique de convertir les espaces inoccupés en logements de qualité et de développer des logements et des équipements collectifs de manière correcte et équilibrée, sans créer de ghettos.*

*L'analyse concernant la problématique des bureaux est-elle correcte ? Comment peut-on, au regard de cette analyse, justifier tous les projets prévus par les communes bruxelloises ?*

*Faut-il introduire un moratoire sur la construction de bureaux ? Comment un tel moratoire peut-il être réalisé ? Est-il opportun d'envisager l'introduction d'un moratoire ciblé pour certains quartiers, sur la base de critères objectifs ? De quels leviers la Région dispose-t-elle ? Avez-vous eu des concertations avec le secteur ? Des permis de bureaux qui n'ont pas encore été mis en oeuvre peuvent-ils être transformés dans un délai relativement court en permis de logements ou de services ?*

*Envisage-t-on de nouveaux critères pour les demandes de permis ? Comment la Région entend-elle encourager la rénovation de bureaux existants ? Comment faire pour que les appartements ou les logements qui, à l'époque, avaient été réaffectés en bureaux, récupèrent leur fonction d'habitation ? Quels incitants et sanctions fiscaux peuvent faire la différence ?*

bedraagt, dan wordt de situatie helemaal schrijnend.

De vastgoedmakelaars zelf zouden het probleem openlijk erkennen. In het overzicht staan verschillende citaten in die richting. In termen van volume zijn er in Brussel genoeg kantoren. Dat er in de tweede kroon heel wat leegstand is, verbaast weinigen. Het feit dat heel wat leegstaande kantoren nieuw en goedgelegen zijn, is echter veelzeggend. Zo duurde het bijvoorbeeld drie jaar vooraleer Covent Garden aan het Rogierplein volledig volzet was en dan was dit enkel te danken aan een grote verlaging van de huurprijs per m<sup>2</sup>. De studie zegt hierover: "Het blijvende overaanbod is de enige verklaring voor de grote omvang van nieuwe kantoren waarvoor zich niet snel een gebruiker aandient." Wanneer de gebouwen uiteindelijk toch verhuurd worden, is dit meestal niet aan bedrijven van buiten Brussel, maar gaat het om de verhuis van het ene Brusselse kantoorgebouw naar het andere. Wat leegstand betreft een status quo dus.

Toch zijn nog steeds nieuwe kantoorgebouwen vergund. Indien alles wat vergund is ook effectief gebouwd wordt, dan mogen we ons in 2013-2014 aan 250.000 m<sup>2</sup> extra beschikbare kantooppervlakte verwachten.

Over deze vergunde maar nog niet bebouwde oppervlakte voor kantoren lezen we in het overzicht: "Maar misschien valt het al bij al nog mee: tot nog toe zijn er geen concrete aanwijzingen van werken voor de grote vergunde oppervlakten in de nieuwe Brussels Tower, Silver Tower en op de site van Tour en Taxis".

Deze uitspraak is hallucinant en moet ons tot nadenken stemmen. Men heeft dus vergunningen afgeleverd waarvan men nu stiekem hoopt dat niet alle projecten worden uitgevoerd. Dat is nogal schizofreen. Echt beleid voeren betekent niet hopen dat alles wel zal meevallen of inzetten op een zelfregulerend aspect van de markt, maar effectief optreden en maatregelen treffen.

De uitdagingen zijn gekend. De demografische groei brengt nood mee aan extra woningen, kribbes, scholen, maar ook open ruimte en natuur. De gewestelijke grondreserve is beperkt. Indien we met ons allen willen blijven wonen, werken,

studeren en ontspannen in het Brussels Gewest, moeten we leegstaande ruimtes renoveren tot kwaliteitsvolle gebouwen. Natuurlijke reserves aanspreken is een gemakkelijheidsoplossing.

Wij zijn zeker vragende partij voor maximale huisvesting, crèches en scholen, maar willen dat huiswerk tot een goed einde brengen en het op de juiste manier aanpakken. Getto's mogen er niet komen, een juist evenwicht realiseren is de grote uitdaging.

Klopt de in het overzicht neergeschreven analyse van de kantorenproblematiek? Hoe valt deze analyse te rijmen met alle projecten die Brussel Stad en de gemeenten nog in petto hebben?

Er moet een moratorium worden ingevoerd voor de bouw van kantoren. We hebben al over de kwestie gedebatteerd en moeten ons afvragen hoe zo'n moratorium kan worden verwezenlijkt. Is het misschien mogelijk om een gericht moratorium in te voeren dat enkel van kracht is in bepaalde wijken, op grond van objectieve criteria? Over welke beleidsmiddelen beschikt het Brussels Gewest om dat te realiseren? Hebt u overleg gepleegd met de sector? Kunnen vergunningen voor kantoorprojecten die nog niet in de uitvoeringsfase verkeren, op korte termijn worden aangepast, zodat er toch woningen of gebouwen voor openbare dienstverlening kunnen worden gerealiseerd?

Komen er nieuwe criteria voor toekomstige vergunningsaanvragen? Hoe zal het Brussels Gewest de renovatie van kantoorgebouwen stimuleren? Hoe zult u ervoor zorgen dat appartementen of woningen die tot kantoren werden omgebouwd, opnieuw zoveel mogelijk kunnen dienen als woningen? Welke fiscale stimuleringsmaatregelen en sancties kunnen het verschil maken?

### *Discussion*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** La commission de concertation a récemment rendu son avis sur la demande d'urbanisme pour la huitième tour au coeur du quartier Nord, dans le cadre du projet WTC. Elle

### *Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** Het overlegcomité bracht onlangs positief advies uit voor de achtste WTC-toren in de Noordwijk. Het project houdt de creatie in van 130.000 m<sup>2</sup>

se dit favorable à la création de 130.000m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires et de 512 places de parking.

Pourtant, le quartier Nord, qui est un noeud important de la Région bruxelloise et où les immeubles sont relativement récents, connaît une vacance de bureaux considérable.

Bien entendu, la commission de concertation ne se prononce pas sur l'opportunité économique ou socio-économique du dossier ; son avis est purement urbanistique. Or, ce projet finalise le projet global WTC et répond parfaitement aux prescriptions du PPAS ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques de la zone. Je n'affirme donc pas que la commission de concertation a commis une erreur ou failli à ses missions.

Il n'empêche que ces 130.000m<sup>2</sup> de bureaux viennent s'ajouter à d'autres projets, même si celui de Delta pour les bureaux de la Commission européenne a été abandonné.

Malgré la vacance importante, la création de bureaux reste rentable pour les promoteurs, compte tenu de l'écheveau administratif et de la législation fiscale en vigueur. Vous vous êtes prononcé contre un moratoire, comme l'a rappelé Mme Maes, mais vous vous êtes dit totalement favorable à un encadrement par les pouvoirs publics. Vous avez évoqué la nécessité de ne pas autoriser la création de bureaux partout en Région bruxelloise. Selon vous, certains seuils ont été atteints et elle doit donc être limitée à des zones données.

Où en êtes-vous dans cette réflexion ?

Quels mécanismes envisagez-vous de mettre en oeuvre ?

Quelles sont les traductions urbanistiques de vos réflexions sur le marché du bureau et sur la définition de zones prioritaires ?

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Picqué.

**M. Charles Picqué, ministre-président** (*en néerlandais*).- *Le constat dressé en janvier 2012 dans l'Observatoire des bureaux n'est plus valable,*

*kantoorruimte en 512 parkeerplaatsen.*

*De Noordwijk telt nochtans nu al veel leegstaande gebouwen. En zelfs al gaat de bouw van kantoorruimte voor de Europese Commissie op de Deltasite niet door, er zitten naast het WTC-project nog heel wat andere projecten in de pijplijn. Ik wil zeker niet stellen dat het overlegcomité een fout heeft begaan. Het comité sprak zijn advies uit op basis van zuiver stedenbouwkundige argumenten en het project respecteert alle regels van het BBP en van de stedenbouwkundige voorschriften voor de Noordwijk.*

*Niettegenstaande de leegstand blijft de bouw van nieuwe kantoren interessant voor promotoren. U zei dat u geen voorstander was van een moratorium, maar wel van een omkadering door de overheid. U vond het noodzakelijk, gezien het overaanbod, de creatie van nieuwe kantoorruimte te beperken tot bepaalde gebieden.*

*Wat betekent dat concreet? Welke stedenbouwkundige maatregelen overweegt u?*

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

**De heer Charles Picqué, minister-president.**- De vaststelling in het 'Overzicht van het Kantorenpark' van januari 2012, dat bepaalde grote



*car la mise en oeuvre effective de deux projets immobiliers importants, Brussels Tower et Silver Tower, a été annoncée fin mars 2012.*

*Les chiffres montrent une légère diminution du taux de vacance, malgré une situation de crise économique et financière qui se poursuit.*

*Le marché actuel est très sensible au critère d'accessibilité en transports en commun. Cela explique peut-être le taux élevé de vacance dans la périphérie, et en particulier dans la zone de l'aéroport.*

*Les permis sont délivrés après un examen approfondi des demandes, au regard de la réglementation existante, c'est-à-dire principalement du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Le projet de modification du PRAS, qui vient d'être adopté par le gouvernement, vise à renforcer la fonction résidentielle au sein des zones administratives du PRAS en plaçant le logement sur le même pied que le bureau dans la réglementation.*

*Cela peut évidemment constituer un frein à l'extension des espaces de bureaux et de la zone administrative.*

*Plutôt que de décréter un moratoire sur la construction de bureaux, nous souhaitons d'une part poursuivre et encourager le mouvement de conversion en logements du parc de bureaux existant, et d'autre part imposer une convertibilité des futurs immeubles de bureaux.*

*La décision de renoncer à l'implantation d'un second pôle européen à Delta sera de nature à soutenir le marché.*

*L'insertion rapide du concept de "convertibilité d'usage immobilier" dans l'instruction des demandes de permis constituera un premier levier pour la Région.*

*Par ailleurs, un appel à projets a été lancé en juin dernier afin d'encourager les propriétaires et promoteurs encore hésitants à s'engager sur la voie de la reconversion, en subventionnant les frais d'études des projets. Celui-ci a connu un succès certain.*

vergunde projecten niet uitgevoerd worden, geldt niet langer, omdat eind maart 2012 de effectieve start van de twee grote vastgoedprojecten (Brussels Tower en Silver Tower) werd aangekondigd.

De cijfers tonen een lichte afname van de leegstand, van 9,5% in 2010 naar 9,2% in 2011, ondanks een voortdurende toestand van economische en financiële crisis. Overigens is de leegstand nog steeds veel groter in de tweede kroon en in de Rand dan in het centrum.

De markt van vandaag is zeer gevoelig voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Dat is volgens mij een van de voornaamste redenen die de leegstand verklaart in bepaalde zones. De makelaars halen dit trouwens aan als een troef bij het commercialiseren van de gebouwen. Ook de hoge leegstand in de Rand en dan vooral in de luchthavenzone, houdt wellicht verband met de bereikbaarheid.

In het algemeen worden de vergunningen uitgereikt na een zo grondig mogelijk onderzoek van de aanvragen, in het licht van de bestaande regelgeving, in hoofdzaak het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Het ontwerp van wijziging van het GBP, dat zopas door de regering is goedgekeurd, is bedoeld om de woonfunctie te versterken in de administratieve gebieden, door in de reglementering die hiervoor geldt, de woonfunctie op gelijke voet te plaatsen met kantoren.

Dat kan natuurlijk een rem zijn voor de uitbreiding van de kantoorruimten en administratieve zone.

Wat betreft de nood aan een moratorium op de bouw van kantoren wil ik verwijzen naar mijn antwoorden in de commissie. Samengevat geef ik voorkeur aan enerzijds een voortzetting en aanmoediging van de ombouw van het bestaande kantorenpark tot woningen, en anderzijds het opleggen van de ombouwbaarheid van toekomstige kantoorgebouwen, hetzij aan de hand van technische normen in een nieuwe titel van het stedenbouwkundig reglement, hetzij via een aanvulling van het aanvraagformulier voor de stedenbouwkundige vergunning. Zo zou de aanvrager verplicht zijn aan te tonen dat het geplande gebouw kan worden omgebouwd zonder

*Le retour à un usage résidentiel d'un appartement ou d'un immeuble de logement, converti jadis de manière licite en bureaux, dépend de la volonté de son propriétaire, car le permis d'urbanisme attestant de cette conversion a une durée de validité illimitée, contrairement au permis d'environnement.*

*Des sanctions ne peuvent être envisagées dans ce cas. Les incitants fiscaux sont quant à eux de compétence fédérale, sauf si nous décidons de toucher au précompte immobilier. Il serait toutefois imprudent de faire des promesses dans la situation financière actuelle. En matière de construction de bureaux à Bruxelles, j'en appelle à la plus grande prudence et circonspection, car nous devons éviter les effets indésirables sur le marché de l'immobilier.*

*(poursuivant en français)*

Je pense notamment à des bâtiments plus adaptés aux besoins nouveaux rencontrés par les bureaux. Il faut faire attention : un moratoire est un moratoire. En effet, déposer un moratoire avec des mesures dérogatoires ouvre la porte à l'arbitraire total. Si ma mémoire ne me fait pas défaut, le moratoire sur les hôtels était exempt de dérogation car, déjà à l'époque, je savais bien que les dérogations allaient introduire des critères très subjectifs.

Un moratoire, c'est donc presque une arme atomique. Par la planification (PRDD, etc.), il faut à la fois freiner l'extension des bureaux via l'analyse de chaque projet et pousser à une autre qualité des bureaux. L'un des critères de qualité pourrait être la souplesse d'adaptation et de convertibilité en logements.

ingrijpende structurele werken.

Ook moet worden opgemerkt dat de beslissing om de vestiging van een tweede Europese pool in Delta af te schrijven, de markt zal ondersteunen.

Wat betreft uw vraag over de hefboomen van het gewest, kan ik u zeggen dat het toevoegen van een begrip omtrent de ombouwbaarheid van vastgoed aan het onderzoek van de vergunningsaanvragen een eerste hefboom zal vormen.

Verder heeft het Brussels Gewest in juni 2011 een projectoproep uitgeschreven om aarzelende eigenaars en promotoren te stimuleren om over te gaan tot het ombouwen door de studiekosten voor de projecten te subsidiëren. Ik zal alle projecten niet vermelden, maar de oproep had zeker succes.

Wat uw vraag betreft over de terugkeer naar een residentieel gebruik van gebouwen die jaren geleden op geoorloofde wijze tot kantoorruimte zijn omgevormd, hangt dit van de wil van de eigenaar af. De stedenbouwkundige vergunning die aan deze ombouw is verbonden, heeft namelijk een onbepaalde geldigheidsduur, in tegenstelling tot de milieuvergunning.

In dat geval kunnen dus geen sancties worden overwogen. Fiscale stimuli zijn bovendien een federale bevoegdheid behalve indien we beslissen aan de onroerende voorheffing te raken. Maar in de huidige financiële toestand zou het onvoorzichtig zijn beloften te doen. Ik vermoed dat het uitwerken van ons ontwikkelingsplan ons automatisch tot het stellen van een fundamentele vraag brengt. Moeten wij meer speelruimte bieden aan het bouwen van kantoren in Brussel of niet? Zelf heb ik mijn advies al uitgebracht. We moeten hier zeer behoedzaam en voorzichtig mee omspringen teneinde geen ongewenste effecten op de vastgoedmarkt te veroorzaken.

Ik heb al gezegd dat ik geen voorstander ben van een moratorium gelet op het feit dat wij ook moeten openstaan voor nieuwe projecten.

*(verder in het Frans)*

*Ik denk met name aan gebouwen die beter aangepast zijn aan de eisen die tegenwoordig aan kantoren worden gesteld. Wat de invoering van een moratorium betreft, als de mogelijkheid*

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Maes.

**Mme Annemie Maes** (en néerlandais).- *Je comprends qu'il faille aller vers une conversion maximale, mais que vous n'êtes pas partisan d'un moratoire. Je ne comprends par contre pas que vous citiez la mauvaise accessibilité en transports en commun comme une des causes de l'inoccupation : la gare de l'Ouest est aisément accessible.*

*Vous dites qu'il faut avoir une vision d'ensemble, mais j'ai l'impression que la Région bruxelloise n'en a pas. En effet, bien qu'il ne soit pas judicieux de créer de nouveaux espaces de bureaux, de nombreux projets de la commune de Bruxelles-Ville reçoivent un avis positif.*

*À mon sens, Bruxelles ne sait pas encore où elle va implanter ses bureaux et quels critères elle utilisera. Nous pouvons encore en débattre. Si nous n'avons pas de vision claire, nous risquons de laisser les partenaires privés décider des emplacements de bureaux, et ce ne seront pas forcément les meilleurs pour Bruxelles.*

*Les projets pour la gare de l'Ouest ne conviennent peut-être pas, mais ils pourraient être échangés avec des projets prévus ailleurs à Bruxelles.*

*bestaat om allerlei uitzonderingen toe te staan, ontstaat er totale willekeur. Toen er destijds een moratorium voor de bouw van hotels werd ingevoerd, werden er ook geen uitzonderingen geduld.*

*Een moratorium is een bijzonder krachtig wapen, een soort van atoombom. Met plannen als het GPDO moet de wildgroei van kantoorgebouwen worden ingedijkt en een nieuwe soort kantoorgebouwen worden gestimuleerd. Een van de criteria kan bijvoorbeeld zijn dat nieuwe kantoorgebouwen gemakkelijk kunnen worden omgebouwd tot woningen.*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Maes heeft het woord.

**Mevrouw Annemie Maes.-** Ik begrijp dat we naar een maximale omzetting moeten gaan, maar dat u geen voorstander bent van een moratorium. Wel begrijp ik niet dat u de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer aanhaalt als een van de oorzaken voor de leegstand. Het is een tendens dat bedrijven op een bepaald ogenblik beslissen zich elders in Brussel of buiten de stad te vestigen omdat het bedrijf slecht bereikbaar is voor het personeel, maar in mijn vorige interventie liet ik weten dat het Weststation net goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Verder zegt u dat we het globale plaatje moeten bekijken, maar ik heb de indruk dat het Brussels Gewest dat niet doet. Er zijn veel projecten van de stad Brussel die een positief advies krijgen omwille van economische en financiële redenen, terwijl het net geen goed idee is om nog extra kantoorruimten te creëren.

Volgens mij heeft Brussel nog steeds geen idee waar ze haar kantoren zal vestigen en welke criteria ze zal gebruiken. Misschien kunnen we hierover later nog debatteren.

Als we zelf geen duidelijke visie hebben, dan laten we de beslissing over aan de privépartners en zij zullen kantoren plaatsen waar dat voor hun het best uitkomt, zonder dat dat noodzakelijk het beste is voor Brussel.

Wat betreft het Weststation moeten we nadenken

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Picqué.

**M. Charles Picqué, ministre-président (en néerlandais).**- *Si nous approuvons un projet pour un quartier déterminé, il est évident qu'il ne sera pas implanté ailleurs.*

*Nous devons déployer une vision globale dans le Plan de développement, et en attendant nous devons être pragmatiques et examiner si chaque projet ne contredit pas les objectifs du Plan. C'est pour ce motif que je suis très prudent dans le dénombrement des projets de bureaux dans certaines zones et que nous avons demandé à l'agence d'étudier les projets que nous pouvons accepter.*

- *L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE MME MARTINE PAYFA**

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

**concernant "la création de la Maison européenne de l'Eau".**

op welke manier we de zaken invullen. De geplande projecten voor het Weststation zijn misschien geen goed idee, maar misschien kunnen die omgewisseld worden met andere projecten die elders in Brussel gepland zijn.

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

**De heer Charles Picqué, minister-president.-** Als we een project aanvaarden in een bepaalde wijk, is het evidente gevolg daarvan dat dit project niet ingeplant zal worden in een ander gebied.

We moeten een globale visie ontwikkelen in het Ontwikkelingsplan en in afwachting daarvan moeten wij elk project onderzoeken om na te gaan of het al dan niet vooruitloopt op de doelstellingen van het Ontwikkelingsplan. Daarom ben ik zeer voorzichtig bij het opsommen van kantoorprojecten in bepaalde gebieden. Ik heb bijvoorbeeld gesproken over de wijken rond het Zuidstation. Als je alle projecten zou uitvoeren die overwogen worden, zou dit gebied oververzadigd zijn. Daarom hebben we het agentschap gevraagd om te bestuderen welke projecten we kunnen aanvaarden.

We moeten dus pragmatisch zijn tot het Ontwikkelingsplan, met onze visie op de toekomst er is. Ik voel echter wel dat de markten in onrustwekkende zin evolueren.

- *Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARTINE PAYFA**

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

**betreffende "de oprichting van het Europees Huis voor Water".**

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Payfa.

**Mme Martine Payfa.-** En 2008, l'association European Water Partnership (EWP) a lancé un projet relatif à la création de la Maison européenne de l'eau dans le parc régional Tournay-Solvay.

Depuis cette date, de nombreuses réunions ont été organisées entre les concepteurs du projet et les représentants de la Régie foncière, de la Direction des monuments et des sites, de la commune de Watermael-Boitsfort et de la Division espaces verts de Bruxelles Environnement. Un calendrier des activités était même fixé et un concours d'idées avait été préparé en collaboration avec la Région bruxelloise.

Le projet de l'association a un double objectif :

- d'une part, créer un lieu de visibilité et de démonstration concrète des bonnes pratiques en matière de gestion durable de l'eau ;

- d'autre part, restaurer le château Tournay-Solvay, immeuble classé et abandonné depuis environ 30 ans, pour en faire la future Maison européenne de l'eau.

Aujourd'hui, nous apprenons que les gestionnaires de ce projet ont décidé, en raison de la lenteur du processus et du manque de soutien de la Région bruxelloise, d'abandonner la piste initiale. L'idée serait maintenant de construire un nouveau bâtiment, peut-être même hors de la Région. Je n'ose pourtant imaginer qu'un projet d'une telle ampleur, tant au niveau international que pour la Région bruxelloise, puisse poser ses valises dans une autre Région.

En tant que parlementaire bruxelloise comme en tant que bourgmestre de Watermael-Boitsfort, je ne peux que déplorer cette situation. Ce projet contribuerait à revaloriser le patrimoine architectural, urbanistique et vert du parc Tournay-Solvay ainsi qu'à sensibiliser les habitants à la gestion des ressources naturelles, à la réduction des pollutions et des nuisances et au développement durable.

En outre, ce projet sur le site du parc régional Tournay-Solvay - à quelques centaines de mètres

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Payfa heeft het woord.

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *In 2008 begon de European Water Partnership (EWP) aan de voorbereidingen voor de oprichting van het Europees Huis voor Water in het Tournay-Solvaypark.*

*Sindsdien vonden er al meerdere vergaderingen plaats met vertegenwoordigers van de Grondregie, de Directie Monumenten en Landschappen, de gemeente Watermaal-Bosvoorde en Leefmilieu Brussel. Er werd een planning opgesteld en een ideeënwedstrijd voorbereid.*

*De bedoeling is tweevoudig: enerzijds in een locatie voorzien waar advies wordt verstrekt over duurzaam watergebruik en anderzijds het kasteel Tournay-Solvay, dat beschermd is en al ongeveer 30 jaar leegstaat, restaureren en er het Europees Huis voor Water in onderbrengen.*

*Ik heb vernomen dat de initiatiefnemers van het project wegens de traagheid en het gebrek aan steun vanwege het Brussels Gewest hun oorspronkelijke plan hebben opgegeven. Ze zijn nu van plan om een nieuw gebouw op te laten trekken, mogelijk zelfs buiten het Brussels Gewest. Ik kan alleen maar hopen dat dat niet zal gebeuren.*

*Als parlamentslid en burgemeester van Watermaal-Bosvoorde betreur ik de gang van zaken. Het project zou kunnen bijgedragen tot de opwaardering van het Tournay-Solvaypark en zou bovendien nuttig zijn om de Brusselaars bewust te leren omspringen met de beschikbare grondstoffen. Bovendien zou het de ideale gelegenheid zijn om de verloedering van het kasteel, een van de vele Brusselse stadskankers, tegen te gaan.*

*De renovatie van het kasteel, dat in 1993 werd beschermd, zou een meerwaarde betekenen voor het Tournay-Solvaypark. Hetzelfde geldt voor de vijvers van Watermaal-Bosvoorde, die zich in de buurt bevinden.*

*Het project wordt overigens gesteund door de Europese Commissie en door gerenommeerde bedrijven en architectenbureaus.*

de l'hippodrome de Boitsfort, un autre site à l'abandon - constituerait une opportunité pour la Région bruxelloise de revaloriser enfin un des nombreux chancres qui demeurent malheureusement sur son territoire.

En effet, la rénovation de ce château, classé en tant que patrimoine immobilier en vertu de l'arrêté du gouvernement de la Région bruxelloise du 18 novembre 1993 portant classement comme site des étangs de Watermael-Boitsfort, représenterait une plus-value paysagère pour le parc Tournay-Solvay. La nature des activités prévues dans ce cadre mettraient en effet en valeur les étangs de Boitsfort, situés à proximité.

De plus, il n'est pas superflu de mentionner le fait que ce projet bénéficie d'un appui important de la Commission européenne ainsi que de représentants d'entreprises et de bureaux d'architectes renommés.

Or, et ce malgré le soutien des représentants de la Régie foncière, de la Direction des monuments et des sites et de la Division espaces verts de Bruxelles Environnement, le projet reste en l'état actuel des choses sur une voie de garage.

Enfin, l'association attend toujours de la part du gouvernement bruxellois la convention de mise à disposition du château, base juridique essentielle à la réalisation du projet.

Le 5 mai 2011, l'association EWP a transmis une demande officielle à l'attention du ministre-président de la Région. Cette proposition de projet est toujours demeurée sans réponse. Pourquoi ?

Sachant qu'un courrier vous a été adressé le 5 mars 2012 par les représentants de l'EWP, quelles sont les réponses que le gouvernement a prévu d'apporter à l'association ? Existe-t-il encore une possibilité de négociation et de coopération avec les intéressés ?

Pourquoi le projet de convention de mise à disposition du château et les projets en cours n'ont-ils pas encore été transmis par le gouvernement et ce, malgré les initiatives prises par l'association ?

Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas sauté sur cette incroyable opportunité ?

*Ondanks de steun van de Grondregie, de Directie Monumenten en Landschappen en Leefmilieu Brussel blijft het project op een zijspoor staan.*

*EWP, dat het initiatief voor het project heeft genomen, wacht nog steeds op het akkoord van het Brussels Gewest om het kasteel ter beschikking te stellen voor het project.*

*Op 5 mei 2011 richtte EWP een officieel verzoek tot de minister-president, maar kreeg daarop nog geen antwoord. Hoe verklaart u dat?*

*Op 5 maart 2012 heeft EWP opnieuw contact opgenomen met het gewest. Hoe zal de regering op het verzoek reageren? Is er nog ruimte om te onderhandelen en samen te werken?*

*Waarom werd het plan om het kasteel ter beschikking te stellen nog niet door de regering behandeld en kreeg EWP geen reactie?*

*Discussion*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** La question est dans ce dossier de savoir quel type de projet veut développer l'EWP. Quel est son projet de Maison européenne de l'eau ? L'eau est également une question politique et stratégique. Tout le monde n'a pas la même vision du sujet. Pour d'aucuns, l'eau est un bien commun, un objet auquel toutes les populations ont droit, aux meilleures conditions et de la meilleure qualité possibles. Pour d'autres acteurs, l'eau est avant tout un produit disponible sur un marché sur lequel ils se positionnent. Je parle ici des grandes sociétés transnationales de l'eau, qui tirent leurs bénéfices de ce marché.

Il est peu de dire qu'en Belgique - y compris en Région bruxelloise - comme dans tous les pays du monde, nous nous trouvons face à un enjeu fondamental, celui de l'accès à une eau de qualité, avec des impacts considérables sur la vision politique, tant en amont à travers les politiques de prévention qu'en aval avec les politiques de distribution, de prix, d'accès, d'épuration ou encore de gestion des rivières. Qui est l'EWP et qu'est-ce que cette association veut-elle faire ? Quelle est sa vision politique du projet ? La création d'une Maison européenne de l'eau n'est pas un projet neutre.

Le site internet de l'EWP n'est en tout cas pas très éclairant. Si ses partenaires stratégiques, tels que BASF et Coca-Cola, ne doivent pas la diaboliser d'emblée, notons néanmoins que, malgré le soutien de la Commission européenne dont elle se targue, il s'agit d'acteurs connotés dans leur rapport à l'eau. La multinationale Coca-Cola a un grand besoin d'eau pour produire sa boisson. Elle se fournit par ailleurs aux quatre coins de la planète puisqu'elle produit localement dans les différents pays du monde et fait main basse sur une bonne partie des réserves d'eau dans ces pays.

Quoi qu'il en soit, ce projet, dont je ne juge pas la qualité à ce stade, nous force à nous interroger sur la position de la Région.

Ce projet, qu'il soit positif ou non, pose question

*Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *Belangrijk in dit dossier is te weten wat voor project EWP met het Europees Huis voor Water eigenlijk wil ontwikkelen. Water maakt het voorwerp uit van politieke en strategische opvattingen die niet voor iedereen dezelfde zijn. Voor sommigen is water een gemeenschappelijk goed waarop iedereen recht heeft en voor anderen, grote multinationale watermaatschappijen bijvoorbeeld, is het vooral een verhandelbaar en winstgevend goed.*

*In België en in de rest van de wereld is de toegang tot water van goede kwaliteit een fundamentele kwestie, met de nodige consequenties voor zowel het preventiebeleid als voor het beleid inzake waterdistributie, waterprijs, toegang tot water, waterzuivering en zelfs rivierbeheer.*

*De oprichting van een Europees Huis voor Water door EWP is dus geen neutraal project. De website van EWP biedt ook niet veel duidelijkheid. Wel kunnen we er lezen dat Coca-Cola en BASF strategische partners zijn van EWP. Dat wekt enigszins onze argwaan, ook al volstaat die informatie niet om EWP eenduidig in een negatief daglicht te stellen.*

*Het project roept alleszins vragen op over het standpunt van het gewest.*

en soi quant à la posture et au positionnement de la Région.

**Mme Martine Payfa.-** La ministre de l'Environnement devrait être au courant. Visiblement, vous ne vous êtes pas beaucoup informé !

**M. Alain Maron.-** Je ne suis pas le représentant de la ministre Evelyne Huytebroeck ! Le représentant du gouvernement est M. le ministre-président ici présent. C'est à lui que vous adressez vos questions et c'est lui qui vous répondra. Quant à moi, je ne puis répondre à vos questions car je ne suis pas habilité à le faire et ce n'est pas mon rôle.

Puisqu'il s'agit ici d'une propriété de la Région, si l'on veut promouvoir et soutenir une politique de sensibilisation à l'eau, par le biais d'un espace de sensibilisation qui pourrait toucher tous les publics, c'est sans nul doute un projet potentiellement intéressant. Nos enfants s'intéressent à l'origine et au devenir de l'eau qui coule du robinet. Ce sont de réels enjeux pour lesquels il convient de faire un vrai travail de sensibilisation, peut-être en association avec d'autres matières environnementales.

J'aurais souhaité, pour ma part, obtenir des éclaircissements quant au fond du projet. Disposez-vous de ces informations d'un point de vue politico-pédagogique ? La Région a-t-elle dans ses cartons d'autres types de projets en matière de sensibilisation quant à l'eau et des matières connexes ?

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Picqué.

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Il y a des choses que je comprends et d'autres que je ne comprends pas. Vous l'avez dit vous-même, il y a eu des contacts entre cette asbl et la Région : pas seulement avec mon cabinet, mais aussi avec la Direction des monuments et des sites, le bourgmestre, Bruxelles Environnement, etc.

Dès le début, j'étais favorable à un concours en vue de la réhabilitation du lieu, et pourquoi pas par le biais de ce projet. L'idée est sympathique, même s'il faut aller un peu plus loin pour connaître les

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** De minister van Leefmilieu zou beter op de hoogte moeten zijn van een dergelijk dossier!

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** Ik ben niet de vertegenwoordiger van mevrouw Huytebroeck! Het is de rol van de minister-president en niet de mijne om uw vragen te beantwoorden!

*Een project als het Europees Huis van het Water zou ongetwijfeld interessant zijn in het kader van een breedschalig bewustmakingsbeleid. Water is een belangrijk thema waarover de Brusselse kinderen graag meer willen weten en dat we eventueel kunnen linken aan andere milieukwesties.*

*Ik had graag meer gedetailleerde informatie verkregen over het project. Vanuit welk politiek-pedagogisch standpunt is het tot stand gekomen? Plant de regering andere bewustmakingsprojecten rond watergebruik en aanverwante?*

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

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** U zegt zelf dat betrokken vzw contact gehad heeft met mijn kabinet, de Directie Monumenten en Landschappen, de burgemeester, Leefmilieu Brussel enzovoort.

*Ik was altijd al voorstander van een wedstrijd om de site te herwaarderen, eventueel via dit project. Alleen wilde ik wat meer weten over de motieven en doelstellingen van de vzw.*

*In maart 2011 heb ik, toen zij een erfpacht*



motivations, les objectifs... Cette position a été exprimée à plusieurs reprises.

En mars 2011, j'ai répondu à l'association, à propos du bail emphytéotique demandé, qu'en l'absence de toute garantie de financement de l'investissement et du fonctionnement, il était difficile pour la Région de concéder des droits réels à l'asbl, et que de plus amples informations étaient donc nécessaires. Moi, j'ai déjà une armoire pleine de projets soutenus par l'Europe, dans tous les domaines.

La réponse de l'association constitue le document du 5 mai 2011. Dans la foulée, il y eut des réunions de travail avec tous les services que j'ai cités : on n'a donc pas laissé cette réponse sans suite. Il y a même eu une réunion en présence du maître-architecte en vue d'aider l'asbl à préparer l'appel à projets.

Je ne comprends donc pas la raison de cet abandon du projet de réhabilitation. Une convention était précisément en cours de négociation, deux réunions s'étaient tenues les 8 février et 2 mars 2012.

Un projet de convention remanié avait été transmis par courriel au conseil de l'asbl le 14 février 2012, ce qui n'est quand même pas si éloigné dans le temps.

Cette situation s'explique. Un point de la convention en négociation posait un vrai problème : l'asbl exigeait l'exclusivité par rapport à tout autre projet éventuel dans le château Tournay-Solvay et ce, sur une durée de deux ans. Selon nous, il est difficile de lui donner une telle exclusivité, a fortiori en l'absence de garantie quant au financement de l'investissement et au fonctionnement du projet. Évidemment, si l'on nous communique une description précise d'un projet ainsi que les noms des investisseurs et les garanties, nous aurons le sentiment que le projet a bien avancé et que, dès lors, une concession de ce type peut-être octroyée. Pour le moment, nous n'avons reçu aucune information de ce genre.

Je ne m'y retrouve pas très bien dans ce dossier. Tout d'abord, je ne connais pas cette association, certainement tout à fait honorable. Nous avons également soulevé le point qui nous posait problème : les deux ans d'exclusivité sans dépôt

*vroegen, gezegd dat het gewest eerst meer inlichtingen moest krijgen over de financiering en de werking van het project. Dat Europa het project steunt, heeft daar trouwens niets mee te maken. Ik krijg voortdurend projecten toegezonden die door Europa worden gesteund.*

*Het document van 5 mei 2011 omvat het antwoord van de vzw. Dat hebben we besproken tijdens een aantal vergaderingen met alle genoemde diensten. De bouwmeester werd gevraagd om de vzw te helpen met de projectoproep.*

*Ik begrijp dus niet waarom de vzw het project nu wil opgeven. Op 8 februari en 2 maart 2012 hebben we nog vergaderd over een ontwerpovereenkomst.*

*Die ontwerpovereenkomst kreeg de vzw nog maar pas toegestuurd, met name op 14 februari.*

*Over een van de punten in de overeenkomst bestond heel wat discussie: de vzw wilde een exclusief recht op elk ander project in het kasteel gedurende twee jaar. Wij konden dat moeilijk toestaan, zeker zolang er geen garanties waren voor de financiering van het voorliggende project. Als we een gedetailleerd overzicht zouden krijgen van de investeerders en de garanties, zou een dergelijke exclusief recht misschien wel mogelijk zijn. Tot op vandaag hebben we de nodige informatie niet ontvangen.*

*Ik sta open voor verdere gesprekken met de vereniging, die ik niet ken maar die ongetwijfeld ernstig werk levert. Ze moet dan wel over de brug komen met de nodige garanties.*

*U zegt dat er geen tijd meer is om te dralen, gezien de slechte toestand van het gebouw. Daarom heeft Leefmilieu Brussel een aantal maatregelen getroffen:*

*- een adviesbureau zal nagaan welke bewarende maatregelen onmiddellijk moeten worden getroffen (in elk geval voor de winter van 2012);*

*- er komen maatregelen tegen krakers;*

*- hetzelfde adviesbureau zal een aantal andere elementen vastleggen: welke middelen er nodig zijn voor de renovatie, de administratieve*

d'un plan de financement. Je reste ouvert à la reprise des discussions, mais je souhaite avoir plus de garanties en matière de financement des travaux et de fonctionnement par l'asbl.

Vous me dites qu'on n'a plus le temps d'attendre. C'est sans doute le cas, vu l'état de délabrement du bâtiment. C'est pour cette raison que plusieurs mesures ont été prises en concertation avec Bruxelles Environnement :

- un bureau d'études a été désigné pour identifier les mesures conservatoires immédiates à prendre. Ces travaux de stabilisation devront être exécutés aussi rapidement que possible et, en tout les cas, avant l'hiver 2012 ;

- parallèlement, des mesures seront mises en place afin de lutter contre le fait que les lieux soient squattés ;

- enfin, en vue de la restauration du château, le bureau déjà désigné déterminera, complémentirement à l'étude de stabilisation, l'enveloppe nécessaire à la rénovation du gros oeuvre fermé, la détermination du planning de la procédure administrative et de la durée approximative des travaux, etc. Cette étude de faisabilité devrait permettre la rédaction des clauses techniques d'un futur appel d'offres.

Je vous lis le courrier que je suis sur le point d'envoyer : "Vous comprendrez qu'en l'absence de garanties sur le financement de l'investissement et du fonctionnement de votre projet, il est impossible pour la Région de s'engager plus formellement à privilégier votre projet par rapport à un autre".

**Mme Martine Payfa.-** Existe-t-il un autre projet ?

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Je l'ignore, mais si tel était le cas, ses promoteurs se seraient déjà manifestés.

**Mme Martine Payfa.-** Il est amusant de constater combien le discours du groupe Ecolo diffère selon qu'il est tenu à la commune ou à la Région.

**M. Alain Maron.-** Vous m'attaquez personnellement ! Je suis cohérent là où je me

*procedures, de geschatte duurtijd van de werken enzovoort;*

*- vervolgens kunnen we technische clausules uitwerken voor een toekomstige projectoproep.*

*Ik zal de vzw per brief meedelen dat het gewest het project geen voorrang kan geven, bij gebrek aan financieringsgaranties.*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Bestaat er een ander project?*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Als dat het geval was, dan had ik dat wellicht al gehoord van de promotoren.*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Ecolo spreekt op gewestelijk niveau heel andere taal dan in de gemeente.*

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *Mevrouw Payfa valt mij persoonlijk aan. Ik ben Brussels*

trouve. Je ne suis ni échevin, ni conseiller communal à Watermael-Boitsfort, ni ministre de l'environnement. Je suis député bruxellois et conseiller communal à Saint-Gilles. Et ici, je suis député bruxellois ! Discutez-en avec qui de droit dans le lieu adéquat.

**Mme Martine Payfa.-** M. le ministre-président, vous connaissez l'histoire de ce château. Un ancien ministre a même voulu en faire une ruine anglaise... Ce dossier nous aura au moins permis d'y penser à nouveau, d'envisager sa stabilisation et d'y prévoir des travaux.

La Région s'est fortement impliquée dans ce dossier, alors que beaucoup ignoraient même son existence. Selon moi, l'abandon du projet est surtout dû à l'absence de convention pour le lancement d'un appel à projets. Les négociations sont allées très loin. Je ne comprends pas pourquoi elles ont été poursuivies pendant trois ans sans que des garanties financières aient été exigées dès le départ.

C'est la longueur de ces négociations que je regrette. Je trouve cela décourageant.

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** J'ai reçu, à l'époque, une lettre disant : "Jusqu'à présent, les autorités de la Région n'ont pas proposé une convention politique acceptable qui permette à l'EWP de continuer le projet. Dans l'état actuel des choses, nous constatons un manque d'intérêt et de soutien de la Région. Nous avons donc décidé de ne pas réaliser la Maison européenne de l'eau dans le cadre du château Tournay-Solvay, mais de construire un nouveau bâtiment à Bruxelles. Si le projet vous intéresse, nous serions ravis de vous rencontrer pour vous présenter les possibilités de coopération".

Ma première réaction, là encore, a été de me demander de quoi il s'agissait. Nous avons demandé des détails sur le projet, et l'on nous avait répondu qu'il s'agissait d'un "centre de sensibilisation à l'importance de l'eau comme ressource". Et avec ça, il leur faut la garantie du droit d'occupation, pendant deux ans, d'un bâtiment public ! Ça me paraît un peu court.

*parlements lid en gemeenteraadslid in Sint-Gillis. Ik zeg overal hetzelfde en met de gemeenteraad van Watermaal-Bosvoorde heb ik niets te maken.*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Mijnheer de minister-president, u moet toch toegeven dat het project van de vzw ervoor gezorgd heeft dat er aandacht gaat naar de renovatie van het kasteel.*

*Dat de vzw het opgeeft, komt vooral doordat er nog geen overeenkomst is over een projectoproep. Ik begrijp niet waarom het gewest drie jaar lang onderhandeld heeft zonder van meet af aan financiële garanties te eisen.*

*Zo'n lange onderhandelingen zonder resultaat, dat werkt ontmoedigend.*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *In een brief schreef EWP mij destijds dat het gewest nog geen aanvaardbare politieke overeenkomst had voorgesteld. Dat wees volgens de vzw op een gebrek aan belangstelling en steun in hoofde van het gewest. EWP verklaarde in dezelfde brief het Europees Huis van het Water niet langer in het Tournay-Solvaypark onder te willen brengen, maar in Brussel daartoe een nieuw gebouw op te willen richten waarvoor het de interesse van het gewest wou wekken.*

*Ook daarover hebben we toen wat meer details gevraagd en kregen te horen dat het ging om een "centrum voor bewustmaking rond het belang van water als hulpbron". Dat is toch wel een beetje mager in ruil voor het exclusieve recht op een gebouw gedurende twee jaar!*

**Mme Martine Payfa.-** Alors, il ne faut pas négocier durant trois ans !

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** On négocie, on prépare une convention... Mais depuis trois ans, on demande à l'association ce qu'elle va faire, et il est impossible de le savoir ! Et quand nous sommes assez proches d'une convention, tout à coup, elle met fin au projet. C'est une attitude que je ne comprends pas : quand on a une certaine compétence, on présente un dossier. Avez-vous un document sur ce projet ? Lorsqu'on cherche à obtenir un bâtiment public, on présente ses objectifs fondamentaux, la manière dont on compte s'organiser.

**Mme Martine Payfa.-** Je ne sais pas ce que l'on vous a transmis...

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Je n'ai rien reçu de la sorte. Je ne suis pas hostile à ces gens, je ne les connais pas, pas plus que leurs intentions. Mais je m'étonne : si l'on a à se plaindre d'une administration trop lente, on n'envoie pas un courrier pour dire qu'on renonce ; au contraire, on insiste, arguant qu'à défaut, on sera contraint à l'abandon.

**Mme Martine Payfa.-** L'équipe de l'association a quand même tenté de vous voir...

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Elle a vu mon cabinet. De mon côté, chaque fois que je voyais les membres de mon cabinet, je leur disais de demander plus d'informations.

**Mme Martine Payfa.-** Mais ce sont trois ans de perdus...

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Qui a perdu ce temps ?

**Mme Martine Payfa.-** Eh bien, vous aussi ! J'espère à tout le moins que le château sera rénové.

**M. Charles Picqué, ministre-président.-** Il est clair que c'est le plus important. Je suis d'accord avec vous : ce projet nous amène à nous intéresser à cette réhabilitation.

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Waarom dan drie jaar lang onderhandelen?*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Wij werken mee aan een overeenkomst, maar na drie jaar kan de vereniging nog steeds niet zeggen wat ze gaat doen. En wanneer de overeenkomst bijna klaar is, gooit ze de handdoek in de ring. Die houding begrijp ik niet. Weet u meer over het project? Wie iets wil aanvangen met een openbaar gebouw, moet toch plannen en doelstellingen hebben?*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Ik weet niet wat u ontvangen hebt...*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Niets. Ik heb niets tegen deze mensen, maar ik verbaas mij over hun houding. Als je de overheid te traag vindt, moet je het toch niet opgeven, maar blijven aandringen.*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Ze hebben geprobeerd u te spreken te krijgen.*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Ze hebben met mijn kabinet gesproken. Ik heb mijn kabinet steeds aangespoord om meer informatie in te winnen.*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Dit zijn drie verloren jaren.*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Ja, maar voor wie?*

**Mevrouw Martine Payfa (in het Frans).-** *Voor u in elk geval! Ik hoop dat het kasteel gerenoveerd wordt, welk project er ook komt.*

**De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).-** *Dat is inderdaad het belangrijkste. Het blijft me toch verbazen dat we zo weinig informatie hebben gekregen over de financiering van het Europees Huis van het Water.*

---

Je m'étonne, pour le projet de Maison européenne de l'eau, de ne même rien savoir des financements.

- *L'incident est clos.*

\_\_\_\_\_

- *Het incident is gesloten.*

\_\_\_\_\_