



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

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

**Commission du Logement
et de la Rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 26 MARS 2013**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 26 MAART 2013**

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

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

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

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

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

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

SOMMAIRE		INHOUD	
INTERPELLATION	4	INTERPELLATIE	4
- de M. Mohamed Ouriaghli	4	- van de heer Mohamed Ouriaghli	4
à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,		tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,	
concernant "la mise en vente du site Marly-Ransbeek par la SDRB".		betreffende "de verkoop van de site Marly-Ransbeek door de GOMB".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Evelyne Huytebroeck, ministre, M. Mohamed Ouriaghli.</i>	5	<i>Besprekking – Sprekers: mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister, de heer Mohamed Ouriaghli.</i>	5

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

INTERPELLATION

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

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À MME EVELYNE HUYTEBROECK,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DE L'ENVIRON-
NEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA
POLITIQUE DE L'EAU, DE LA
RÉNOVATION URBAINE, DE LA LUTTE
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE
MÉDICALE URGENTE ET DU
LOGEMENT,

concernant "la mise en vente du site Marly-Ransbeek par la SDRB".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Il me revient que la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) a mis en vente un terrain, situé à front de la rue de Ransbeek, loti en dix-neuf parcelles, dont dix-sept sont réservées au logement unifamilial et deux au logement par appartements.

Mme la ministre, pourquoi la SDRB a-t-elle décidé de vendre ? Confirmez-vous l'information selon laquelle elle y aurait été contrainte, en raison de la trop petite taille du terrain, des gabarits et du caractère unifamilial des logements à construire ?

Si oui, à partir de combien de logements la SDRB aurait-elle été en mesure de se charger elle-même du projet ? Les considérations qui ont présidé à ce choix sont-elles uniquement financières ?

Plus étonnant encore : je constate, à la lecture des

INTERPELLATIE

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

TOT MEVROUW EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET LEEFMILIEU, ENERGIE EN WATERBELEID, STADSVERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN HUISVESTING,

betreffende "de verkoop van de site Marly-Ransbeek door de GOMB".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) heeft een terrein te koop gesteld aan de Ransbeekstraat dat in negentien percelen is opgedeeld, waarvan zeventien voor eengezinswoningen en twee voor appartementsgebouwen.

Waarom heeft de GOMB beslist om dit terrein te verkopen? Kloppen de geruchten dat het aantal woningen te klein zou zijn? Vanaf hoeveel woningen had de GOMB dit project zelf kunnen verwezenlijken? Is die keuze enkel ingegeven door financiële overwegingen?

Bij het lezen van de verkoopvoorwaarden op de website van de GOMB stel ik bovendien tot mijn verbazing vast dat de kandidaat-kopers geen enkele voorwaarde wordt opgelegd met betrekking tot het inkomensplafond van de toekomstige

conditions de vente telles que publiées sur le site de la SDRB, que rien n'est imposé aux candidats acquéreurs, ni en termes de plafond de revenus des futurs propriétaires, ni en termes de prix de vente des futurs logements.

Confirmez-vous qu'il en sera ainsi ? Ou aurai-je l'heureuse surprise d'apprendre qu'elles figurent sur un autre document dont je n'aurais pas pris connaissance ?

Dans le même esprit, la piste d'une cession à un autre opérateur public a-t-elle été explorée ? Si oui, pourquoi cette option n'a-t-elle pas abouti ? Je n'ose croire, en effet, que les pouvoirs publics puissent renoncer à une quelconque partie de leur maîtrise foncière, sans s'assurer de l'accessibilité des logements pour les moins nantis, ni sans avoir tout tenté pour en garder la maîtrise.

Je rappelle qu'il est de la mission de la SDRB de produire des logements pour des habitants disposant de revenus moyens. Or, comme vous le savez, près de 90% de la population bruxelloise entre aujourd'hui dans les critères de revenus de la SDRB, et une majorité d'entre eux, en raison des prix pratiqués sur le marché privé, peinent à trouver leur bonheur immobilier dans notre Région, ce qui les pousse à acheter leur première habitation au-delà de nos frontières régionales.

Mme la ministre, nous sommes ici face à un véritable enjeu de société, qui ne peut que nous interpeller et exiger, de notre part, un choix politique clair.

Discussion

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- La question que vous abordez touche effectivement à un enjeu de société important. Dans les faits, elle est toutefois un peu plus compliquée qu'il n'y paraît.

Ces terrains ont été acquis par la SDRB grâce au budget de l'expansion économique et pas à celui de la rénovation urbaine, lequel dépend de ma

eigenaars of de verkoopprijs van de toekomstige woningen. Klopt die informatie of staan die voorwaarden in een ander document?

Is de overdracht aan een andere overheidspartner overwogen? Zo ja, waarom is dat niet gelukt?

Als de overheid verplicht is om het grondbeheer uit handen te geven, zou zij er op zijn minst voor moeten zorgen dat de woningen ook betaalbaar zijn voor minder gegoede personen.

De GOMB heeft als opdracht om woningen te bouwen voor middeninkomens. Vandaag valt 90% van de Brusselse bevolking binnen de inkomensoverwaarden van de GOMB. Door de prijzen op de privémarkt hebben de meeste onder hen het moeilijk om een woning in Brussel te vinden. Dat zet hen ertoe aan om over de gewestsgrenzen te kijken.

Deze belangrijke maatschappelijke uitdaging vraagt om duidelijke politieke keuzes.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- De GOMB heeft die terreinen niet aangekocht via de begroting voor stadsvernieuwing, maar via de begroting voor economische expansie, die onder de bevoegdheid van mijn collega Fremault valt. Oorspronkelijk waren de terreinen immers bestemd voor economische activiteiten.

Collègue Mme Fremault.

Avant l'apparition du PRAS, ces terrains étaient destinés à l'activité économique, comme tout le reste de la parcelle. La direction de l'Expansion économique de la SDRB a aménagé la plus grande partie de cette parcelle.

Aujourd'hui, le terrain concerné a changé d'affectation et se situe en zone d'habitation et en zone de parcs du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Cependant, il n'est pas situé en Espace de développement renforcé de logement et de rénovation (EDRLR). Il sort donc du champ d'intervention prioritaire de la SDRB en matière de rénovation urbaine.

Par ailleurs, lors de l'introduction de la demande de permis de lotir sur la partie située en zone d'habitat, le 31 août 2006, la commune de Bruxelles-Ville a exprimé sa volonté de privilégier la construction de maisons unifamiliales de 200 à 250m² et de n'accepter que deux petits immeubles à appartements. Ces exigences rendaient très difficile, voire impossible, un développement par la SDRB ou un autre opérateur de logement public.

La SDRB a alors proposé de construire des maisons bifamiliales, ce qui aurait permis d'augmenter le nombre de logements sur le terrain et de construire des logements de taille plus réduite. Ceux-ci auraient alors été subventionnables, dans des mesures raisonnables, par la SDRB et seraient restés abordables pour des familles disposant de revenus limités.

Cependant, cette proposition n'a pas été soutenue par la commune de Bruxelles-Ville, et les terrains du Marly ont été mis en vente au plus offrant, à des particuliers. Ces derniers prendront eux-mêmes en charge les coûts de construction de leurs maisons.

Ne faisant l'objet d'aucun subside, les conditions de vente prévues dans l'arrêté de subside de la rénovation urbaine ne sont pas applicables. Des conditions sont néanmoins imposées aux acquéreurs, à savoir respecter le permis de lotir, déposer un permis d'urbanisme dans les douze mois suivant la signature de l'acte authentique et débuter le chantier dans les dix-huit mois suivant l'obtention du permis d'urbanisme.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) heeft de bestemming van de terreinen gewijzigd in een woon- en parkgebied. De terreinen zijn echter geen prioritaire interventiezone voor stadsvernieuwing omdat ze buiten de ruimte voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie vallen.

Bij de indiening van de verkavelingsvergunning op 31 augustus 2006 had Brussel-Stad gevraagd om eengezinswoningen van 200 tot 250 m² te bouwen en slechts twee kleine appartementsgebouwen op te trekken. Dat maakte een ontwikkeling door de GOMB of een andere overheidsoperator nagenoeg onmogelijk.

De GOMB had daarop voorgesteld om tweegezinswoningen te bouwen, zodat het aantal woningen op het terrein kon worden verhoogd. Die hadden dan kunnen worden gesubsidieerd door de GOMB en zouden betaalbaar zijn gebleven voor gezinnen met een beperkt inkomen.

Brussel-Stad heeft dit voorstel evenwel verworpen.

De GOMB heeft zijn terreinen voorgesteld aan verschillende publieke actoren van Brussel-Stad en instellingen van openbaar nut die actief zijn in de Brusselse immobiliënsector, maar geen van hen toonde belangstelling. Daarom heeft de GOMB op 29 april 2011 beslist om de terreinen te koop te zetten, zodat de opbrengst kan worden gebruikt voor investeringen in nieuwe projecten inzake economische expansie.

Aangezien de projecten niet in aanmerking komen voor subsidies, zijn de verkoopvooraarden in het besluit inzake stadsvernieuwing niet van toepassing. De kopers moeten niettemin een aantal voorwaarden naleven, zoals de naleving van de verkavelingsvergunning en de verplichting om binnen twaalf maanden na de ondertekening van de verkoopakte een stedenbouwkundige vergunning in te dienen en binnen achttien maanden na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning met de werken te starten.

La SDRB a proposé ses terrains à différents opérateurs publics de Bruxelles-Ville, ainsi qu'à des organismes d'intérêt public actifs dans le secteur de l'immobilier bruxellois. Cependant, aucun ne s'est porté acquéreur. Le conseil d'administration de la SDRB du 29 avril 2011 a dès lors pris la décision de mettre en vente ces terrains, afin de dégager des recettes pour investir dans ses opérations futures.

Lors de chacune des ventes, la recette revient dans le budget de l'expansion économique de la SDRB et doit permettre de financer une partie des opérations en cours.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Cela a effectivement l'air d'être compliqué.

Vous m'invitez donc à interroger Mme Fremault par rapport au budget de l'expansion économique et pour comprendre comment la SDRB s'est retrouvée avec des terrains mis en vente.

En outre, vous ne me répondez pas par rapport aux conditions : qu'est-ce qui empêchait de conditionner ces ventes ?

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Ces ventes ne bénéficiant pas de subsides, il n'était pas possible d'y assortir des conditions. Les seules conditions qui ont pu être imposées sont, comme je vous l'ai dit, d'ordre purement urbanistique : respecter le permis de lotir, déposer un permis d'urbanisme et débuter le chantier dans les dix-huit mois.

Dès lors que la commune de Bruxelles-Ville a refusé de racheter ou d'utiliser ces terrains, la SDRB, par le biais de son volet expansion économique, ne pouvait rien faire d'autre.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- D'après votre réponse, la SDRB aurait pris contact avec les partenaires publics privilégiés. La Régie foncière et le CPAS de la commune de Bruxelles-Ville n'ont en tout cas pas été contactés à propos de ce terrain.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *Ik zal mevrouw Fremault interpellieren over de begroting voor economische expansie en de reden waarom de GOMB verplicht werd om de terreinen te verkopen.*

U hebt mij niet geantwoord waarom er geen voorwaarden aan de verkoop kunnen worden gekoppeld.

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- *Aangezien de verkoop niet in aanmerking komt voor subsidies, konden er enkel voorwaarden van louter stedenbouwkundige aard worden opgelegd.*

Brussel-Stad heeft de terreinen niet willen gebruiken of kopen. De GOMB kon dus niets anders doen in het kader van haar opdracht inzake economische expansie.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *U zegt dat de GOMB een aantal overheidspartners heeft benaderd. De Grondregie en het OCMW van Brussel-Stad werden evenwel nooit gecontacteerd over dat terrein.*

Par conséquent, je me permettrai de mettre en doute les éléments de réponse que la SDRB vous transmet.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Nous avons fait notre enquête de notre côté. Je ne sais pas qui a raison. Mais on me dit que la direction de l'Expansion économique de la SDRB a effectivement contacté la Ville de Bruxelles. Interrogez l'une ou l'autre, ou les deux. Je ne veux pas prendre parti. Je vous rapporte simplement les informations dont nous disposons.

M. Mohamed Ouriaghli.- Je connais bien l'opérateur public. Nous allons vérifier tout cela.

- *L'incident est clos.*

Ik heb dus twijfels over het antwoord dat de GOMB u heeft gegeven.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).- *Ik kan u enkel de informatie mededelen waarover ik beschik. Volgens de GOMB heeft de directie Economische Expansie Brussel-Stad gecontacteerd. Ik weet niet wie gelijk heeft.*

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *We zullen die informatie controleren.*

- *Het incident is gesloten.*