

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1992-1993

14 JULI 1993

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende organisatie
van de herwaardering
van oude wijken**

VERSLAG
uitgebracht namens de Commissie
voor de Ruimtelijke Ordening,
het Grondbeleid en de Huisvesting

door de heren De Coster en Paternoster (F)

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

14 JUILLET 1993

PROJET D'ORDONNANCE

**organique
de la revitalisation
des quartiers anciens**

RAPPORT
fait au nom de la Commission
de l'Aménagement du Territoire,
de la Politique foncière et du Logement

par MM. De Coster et Paternoster (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren De Coster, Demannez, Magerus, de Clippele, Cools, mevrouw Carton de Wiart, de heren Cornelissen, Maingain, Harmel, Lemaire, Debry, Vandenbossche.

2. Plaatsvervangende leden: de heren Paternoster, Hermans, mevrouw Lemesre, de heer Smal, mevrouw Payfa, de heer Beauthier, mevrouwen de Ville de Goyet, Nagy, de heer Delathouwer, mevrouw Grouwels.

Andere leden: mevrouwen Guillaume-Vanderroost, Van Tichelen, de heren Rens, De Grave, Guillaume, mevrouw Govers, de heren de Patoul, de Looz-Corswarem.

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: MM. De Coster, Demannez, Magerus, de Clippele, Cools, Mme Carton de Wiart, MM. Cornelissen, Maingain, Harmel, Lemaire, Debry, Vandenbossche

2. Membres suppléants: MM. Paternoster, Hermans, Mme Lemesre, M. Smal, Mme Payfa, M. Beauthier, Mmes de Ville de Goyet, Nagy, M. Delathouwer, Mme Grouwels.

Autres membres: Mmes Guillaume-Vanderroost, Van Tichelen, MM. Rens, De Grave, Guillaume, Mme Govers, MM. de Patoul, de Looz-Corswarem.

INHOUDSTAFEL

I. Inleidende uiteenzetting van de Minister-Voorzitter	3
II. Uiteenzettingen van twee medewerkers van de Minister-Voorzitter over de cartografische studie van de te renoveren en te beschermen zones van de Brusselse Agglomeratie	8
III. Algemene bespreking	16
a) Aanvang van de bespreking	16
b) Uiteenzetting van een ambtenaar van het Gewest over de balans van de stadsrenovatie	17
c) Voortzetting van de bespreking	19
d) Uiteenzetting van de Minister-Voorzitter over het ontwerp van uitvoeringsbesluit van de ordonnantie en over artikel 4 van het ontwerp	24
e) Voortzetting van de bespreking	28
f) Uiteenzetting van de vertegenwoordiger van een studiebureau over de studie die voorafgaat aan de renovatie van een wijk	30
g) Slot van de bespreking	31
IV. Artikelsgewijze bespreking	40
V. Stemming over het geheel	54
Tekst aangenomen door de commissie	55
Bijlagen	63

SOMMAIRE

I. Exposé introductif du Ministre-Président	3
II. Exposé de deux collaborateurs du Ministre-Président sur l'étude cartographique des zones à rénover et à protéger de l'Agglomération bruxelloise	8
III. Discussion générale	16
a) Début de la discussion	16
b) Exposé d'un fonctionnaire de la Région sur le bilan de la rénovation urbaine	17
c) Poursuite de la discussion	19
d) Exposé du Ministre-Président sur le projet d'arrêté d'exécution de l'ordonnance et sur l'article 4 du projet	24
e) Poursuite de la discussion	28
f) Exposé du représentant d'un bureau d'étude sur une étude préalable à la rénovation d'un quartier	30
g) Fin de la discussion	31
IV. Discussion des articles	40
V. Vote sur l'ensemble	54
Texte adopté par la commission	55
Annexes	63

I. Inleidende uiteenzetting van de Minister-Voorzitter

Zoals de meeste middelgrote en grote steden in de geïndustrialiseerde wereld, heeft Brussel te lijden onder een dubbel verschijnsel: stedelijke uittocht en dualisering.

Het verlies aan aantrekkracht tegenover een groot aantal van haar bewoners, doet Brussel jaarlijks 4000 tot 4500 inwoners verliezen.

Dit verlies treft vooral de wijken van het stadscentrum en van de eerste stadskroon. Socio-professioneel gezien raakt het hoofdzakelijk de middelgrote inkomens.

Wat betreft de dualiteit van de stad, wil ik eraan herinneren dat deze betrekking heeft op de gezamenlijke sociaal-economische en commerciële indicatoren, de inkomen van de inwoners, de aftakeling van het woningenpark en de veiligheid; al deze factoren ondergaan tegelijkertijd tegengestelde tendensen.

Het is een feit dat de wijken van het stadscentrum en van de eerste kroon precies de stadsdelen zijn die het meest achteruitgaan, die te kampen hebben met de meeste van deze verschijnselen en spanningen. De wijken en gemeenten van de tweede kroon hebben op deze punten een aanzienlijk comfortabeler situatie.

Dit verschil is niet nieuw. Toch is het opvallend hoe deze tendensen tijdens de laatste dertig jaar naar uitersten zijn geëvolueerd.

In de eerste fase van de aanpak van deze problematiek, hebben wij het wettelijk kader gecreëerd voor de huidige maatregelen tot renovatie van huizenblokken en alleenstaande woningen.

Op deze elementen kom ik later nog terug.

Ik wil duidelijk benadrukken dat de vernieuwing van de centraal gelegen stadswijken heel Brussel ten goede zal komen als kans voor een hernieuwde ontwikkeling.

Ik kaart de aantrekkelijkheid van Brussel aan om precies de stedelijke uittocht te verklaren. De efficiëntste manier om deze uittocht een halt toe te roepen, is nu juist een sterke aantrekkracht van de wijken in het stadscentrum.

Deze versterking moet uiteraard worden tot stand gebracht voor alle fysieke eigenschappen van de stadsstructuur, dit wil zeggen de openbare ruimten en het woningenpark.

Hoewel de renovatie van het oude woningenpark van Brussel in het algemeen het aftakelingsproces te snel af is, stel ik vast dat dit verschijnsel in bepaalde wijken totaal afwezig is en dat deze een afstotend effect hebben op de investeringsbeweging in vastgoed.

I. Exposé introductif du Ministre-Président

Bruxelles, comme la plupart des villes moyennes ou grandes des pays développés, est frappée du double syndrome de l'exode urbain et de la dualisation.

Le déficit d'attrait que présente Bruxelles aux yeux de nombre de ses habitants, conduit à une perte d'habitants, qui se chiffre aux environs de 4 000 à 4 500 habitants par an.

Cette perte d'habitants frappe surtout les quartiers du centre de la ville et ceux de la première couronne urbaine. Et, au point de vue socio-professionnel, elle concerne principalement les revenus moyens.

Quant à la dualité de la ville, je rappelle qu'elle concerne l'ensemble des indicateurs socio-économiques, commerciaux, revenus des habitants, dégradation du parc, et sécurité; ils connaissent simultanément des évolutions divergentes.

En effet, les quartiers du centre de la ville et de la première couronne sont des parties de ville en déclin, qui connaissent la plupart des syndromes et des tensions selon ces thèmes que j'ai énumérés; tandis que les quartiers et communes de la deuxième couronne connaissent une situation satisfaisante sur ces différents plans.

Si cette divergence inquiétante n'est pas neuve, il est incontestable que l'évolution de ces trente dernières années renforce ces tendances.

Une première manière de tenter de relever ce défi a conduit à mettre en place les dispositions qui régissent actuellement la rénovation d'îlots et la rénovation des immeubles isolés.

Je reviendrai plus tard sur ces caractéristiques.

J'entends affirmer ici que rénover les quartiers centraux, c'est faire profiter tout Bruxelles d'une possibilité de redéveloppement.

J'ai évoqué la question de l'attrait de Bruxelles, pour expliquer notamment son exode urbain. La manière la plus efficace pour freiner cet exode, c'est précisément de renforcer l'attrait des quartiers centraux.

Ce renforcement doit concerner bien entendu l'ensemble des caractéristiques physiques du tissu urbain, c'est-à-dire les espaces publics et le parc du logement.

Je constate à cet égard que, si globalement le parc ancien à Bruxelles se rénove plus vite qu'il ne se dégrade, certains quartiers forment des poches d'exclusion, des pôles de répulsion pour l'investissement immobilier.

In 1971 werd het aantal te renoveren woningen geraamd op 200000, dit is 45% van het hele woningpark. Vandaag vermelden de indicatoren het cijfer 60000.

We zullen verder zien dat deze 60000 te renoveren woningen vooral geconcentreerd zijn in die afstotende polen voor investeerders, die zowel gezinnen als vastgoedmaatschappijen zijn.

Daarom hebben wij nauwkeurig onderzocht waar deze wijken zich bevonden. Over enkele ogenblikken krijgt u een nauwkeuriger toelichting bij de methode die werd toegepast in de studie van de Koning Boudewijn Stichting naar de te beschermen en te renoveren gebieden.

Uit deze studie is gebleken dat een twintigtal groepen van huizenblokken worden getroffen door deze afstoting als gevolg van de grote concentratie van vervallen woningen. Van dit twintigtal wijken zullen er in een eerste fase zes worden onderworpen aan de nieuwe herwaarderingsmethode:

- de wijk Anneessens-Fontainas;
- de wijk Laken-Jacqmain;
- de wijk Wielemans-St. Antonius Voorplein;
- de wijk Voorplein-Barrière-Bethlehem
- de wijk St. Jans Voorplein;
- de wijk Graystraat.

Deze zes wijken werden gekozen op basis van hun regionale zichtbaarheid en het stimulerende effect die hun herwaardering zal hebben op de omliggende wijken.

Er zijn studies uitgevoerd in deze wijken om te controleren hoe de voorstellen die wij hadden uitgewerkt te velde in praktijk konden worden omgezet. Op die manier kwam een wisselwerking tot stand tussen de observatie van de werkelijkheid en de juridische uitwerking van de reglementering.

Onmiddellijk wil ik ook de keuze verantwoorden om van de gemeente de bevoordeerde veldwerker te maken bij de verwezenlijking van de herwaardering. Er wordt inderdaad door sommigen getwijfeld aan de efficiëntie van de gemeente als aktieve instantie op dit vlak. Ik denk echter dat zij beter dan wie ook de plaatselijke solidariteit opnieuw kan samenstellen. In de eerste plaats is er de nabijheid, de geringe afstand tot de dagelijkse werkelijkheid van de bewoners, maar bovendien omvatten de brede gemeentelijke bevoegdheden alle onderdelen waarop de herwaardering van de wijken is gebaseerd.

Ik stel overigens vast dat de gemeenten vandaag bijzonder goed gebruik maken van de mogelijkheden om gewestelijke subsidies voor stadsvernieuwing aan te vragen, nadat sommige toch een lange aanloopperiode nodig hadden om de bestaande wetgeving te benutten.

En 1971, on estimait à 200 000 logements, soit près de 45 % du parc, le nombre d'immeubles de logement à rénover. Aujourd'hui, les indicateurs suggèrent un chiffre de l'ordre de 60 000.

Nous le verrons plus tard, ces 60 000 logements à rénover se concentrent essentiellement dans une série de quartiers qui forment précisément ces poches d'exclusion qui découragent les investisseurs, tant les ménages que les sociétés immobilières.

C'est pourquoi on a soigneusement étudié où se situaient ces quartiers: tout à l'heure, on expliquera la méthode qui a été employée à travers l'étude menée par la Fondation Roi Baudouin sur les zones à protéger et à rénover.

Il s'est dégagé de cette étude qu'une vingtaine de grappes d'îlots connaissent cette situation d'exclusion à cause de la concentration des immeubles dégradés. Parmi la vingtaine de grappes d'îlots qui forment quartier qui ont ainsi été délimités, nous commencerons par appliquer la nouvelle méthode de la revitalisation sur 6 quartiers, à savoir:

- le quartier Anneessens-Fontainas;
- le quartier Laeken-Jacqmain;
- le quartier Wielemans-Parvis Saint-Antoine;
- le quartier Parvis-Barrière-Bethléem;
- le quartier Parvis Saint-Jean-Baptiste;
- le quartier rue Gray.

Ces 6 premiers quartiers ont été choisis en fonction de leur visibilité régionale et de l'effet d'entraînement que leur revitalisation aura sur les quartiers environnants.

Des études ont été menées sur ces quartiers de manière à vérifier comment les propositions que nous avions imaginées pouvaient se vérifier sur le terrain. De cette manière, un aller-retour entre l'observation pratique et la rédaction de textes légistiques et réglementaires a pu être opéré.

D'emblée, j'entends justifier le choix qui a été fait de la commune comme acteur de terrain privilégié pour la revitalisation. Il est vrai que certains contestent le fait que l'acteur le plus efficace soit la commune. Pourtant je pense que cet acteur peut, bien mieux que d'autres, recomposer les solidarités locales pour le double motif que, à la fois c'est un acteur proche du terrain, proche des réalités vécues par les habitants et d'autre part, l'étendue de ses compétences englobe l'ensemble des secteurs sur lesquels la revitalisation des quartiers doit se fonder.

Je constate d'ailleurs que les communes, après avoir eu de longues difficultés, pour certaines du moins, à tirer parti de la réglementation existante en matière de rénovation urbaine, sont aujourd'hui extrêmement demanderesses pour bénéficier des subsides régionaux en cette matière.

Ons doel was de werking van de subsidies contractueel vast te leggen door samen met de gemeente nauwkeurig de nagestreefde doelstellingen te definiëren, dit contract een vierjarige termijn mee te geven en uitgaande hiervan en van de toegewezen begroting de grootst mogelijke flexibiliteit te voorzien, zodat de middelen steeds kunnen worden aangepast aan de doelstellingen.

Deze budgettaire logica moet de gemeente meer zekerheid geven wat betreft de bedoeling van de gewestelijke steun; ze organiseert een herzieningsmechanisme, een evaluatie halverwege het vierjarenplan voor de belangrijke elementen en biedt de mogelijkheid tot een globale visie op alle factoren die met de herwaardering verbonden zijn.

De herwaardering is dan ook niet uitsluitend opgevat zoals de huidige wetgeving inzake stadsvernieuwing die vooral is gericht op vastgoed en slechts occasioneel op openbare ruimten, wat betreft wegenis die aan de vastgoedoperaties raakt. De herwaardering heeft trekking op het vastgoed en het geheel van openbare en collectieve ruimten, maar bouwt vooral op een sociaal en cultureel luik.

De herwaardering is er niet uitsluitend voor stenen, ze is bestemd voor de mens.

Het is dus een contract tussen het Gewest en de gemeente, waarop deze laatste voortbouwt in een beleid van partnerships.

Dit zijn partnerships met verschillende instanties en van verschillende aard, waarmee de gemeente de verwezenlijking van de doelstellingen verder invult.

Voor het vastgoed worden aanmoedigingsmechanismen tot renovatie in het leven geroepen, die de gezinnen zullen toelaten gemakkelijker en vaker een beroep te doen op renovatiepremies. Parallel aan de ordonnantie zal dan ook een hervorming van de premieregeling het percentage van die premies doen toenemen in de wijken waarop de contracten van toepassing zijn.

Via het financiële luik en het erfpachtsysteem, dat ik later zal toelichten, worden investeerders aangetrokken om partnerships te organiseren en te onderhandelen met de gemeenten zodat de openbare investeringen in huisvesting door hen kunnen worden aangevuld.

Tenslotte is het belangrijk dat ook partnerships met associatieve instanties worden opgezet. In raam hiervan zal worden gewerkt aan elementen zoals buurdienstverlening, sociale restaurants, activiteiten op openbare ruimten, maar ook aan socio-professionele vorming. Het is dan ook essentieel dat initiatieven worden samengekoppeld die betrekking hebben op renovatie, en dus op de bouwsector, én op opleiding en socio-professionele herinschakeling.

Het spreekt vanzelf dat zulke partnerships mogelijk zijn met de OCMW's, wijkscholen en andere instanties die belangstelling hebben voor de herwaardering.

Ce que nous avons voulu, c'est contractualiser l'emploi des subsides en établissant avec la commune une définition précise des objectifs qui sont poursuivis, d'inscrire ce contrat dans une durée quadriennale et d'avoir, à partir de là, et à partir d'enveloppes budgétaires qui y sont affectées, la plus grande souplesse possible permettant d'adapter sans cesse les moyens aux objectifs poursuivis.

Cette logique d'enveloppe rassure la commune quant à la finalité du soutien de la Région; elle organise un mécanisme de révision, d'évaluation à mi-parcours du plan quadriennal pour ces éléments importants et permet de prendre en compte l'ensemble des thèmes qui nous paraissent toucher à la revitalisation.

En effet, la revitalisation n'est pas conçue uniquement comme l'est aujourd'hui la réglementation en matière de rénovation urbaine, c'est-à-dire l'immobilier et très accessoirement les espaces publics, pour ce qui concerne les voiries qui touchent aux opérations immobilières. La revitalisation touche à l'immobilier et à l'ensemble des espaces publics et collectifs, mais surtout elle englobe un volet social et culturel.

La revitalisation ne concerne pas que la brique, elle concerne l'homme.

C'est donc un contrat entre la Région et la commune, en aval duquel la commune organise des partenariats.

Des partenariats avec différents acteurs, de diverses natures, avec qui la commune s'assigne des objectifs.

Ainsi, pour ce qui concerne l'immobilier, des mécanismes d'incitation-encouragement à la rénovation seront mis en place qui permettront à des ménages de bénéficier plus facilement et amplement de primes à la rénovation. En effet, parallèlement à l'ordonnance, une réforme de la réglementation en matière de primes accroîtra le taux de ces primes dans les quartiers visés par les contrats.

Les investisseurs, via le volet foncier et le volet d'emphytéose que j'expliquerai plus tard, sont invités à organiser, à négocier des partenariats avec les communes de façon à démultiplier les investissements publics dans le logement.

Enfin, des partenariats avec des acteurs associatifs sont importants à mettre sur pied. Ils toucheront à des thèmes tels que les services de proximité, les restaurants sociaux, les activités sur les espaces publics, mais aussi à des domaines relatifs à la formation professionnelle. Il importe en effet de coupler des initiatives qui touchent à la fois à la rénovation et donc au secteur de la construction avec des initiatives touchant à la formation et la réinsertion socio-professionnelle.

Ces partenariats sont bien entendu possibles avec les CPAS, les écoles du quartier, d'autres acteurs qui sont intéressés aux matières de la revitalisation.

In deze context merk ik overigens op dat wij door middel van amendering voorstellen om een specifieke bepaling van het ontwerp van ordonnantie te wijzigen, zodat alle verenigingen die te velde aktief zijn een partnership met de gemeente kunnen aangaan.

Dit ontwerp van ordonnantie is een gepast antwoord op de moeilijkheden veroorzaakt door sociale uitsluiting en dualisering in de stad.

Het ontwerp werd ongeveer een jaar geleden bij de Raad ingediend en is ondertussen verscheidene malen uitvoerig bestudeerd — meestal specifiek de zes betrokken wijken — en besproken. Wij baseren ons hierop om te stellen dat, eens het ontwerp is aangenomen, het snel in werking kan worden gesteld. U hebt waarschijnlijk ook opgemerkt dat er in de begrotingen van de gemeenten en van het Gewest voor 1993 belangrijke kredieten werden voorbehouden, zodat wij op het geschikte moment deze politieke beslissing onmiddellijk in werkelijkheid kunnen omzetten.

Ik verleen nu het woord aan twee van mijn medewerkers die hier zullen toelichten hoe enerzijds de twintig wijken, die in aanmerking kunnen komen voor een wijkcontract, door de studie van de Koning Boudewijn Stichting werden vastgesteld en anderzijds zullen zij voor u de balans opmaken van de stadsvernieuwing zoals die wordt uitgevoerd op basis van de bestaande wetgeving.

Ik wil u ook wijzen op mijn ervaring als veldwerker in deze materie, die u ongetwijfeld kent, om duidelijk te maken hoezeer het noodzakelijk is dat het huidige systeem wordt hervormd.

Ieder van u is bekend met de logge procedure waarvoor de huidige reglementering verantwoordelijk is. Deze verhindert een snelle uitwerking van initiatieven en ontmoedigt een aanzienlijk aantal gemeentelijke verantwoordelijken om iets te ondernemen.

Het tweede element dat ik wil benadrukken is het feit dat de gemeenten er zich slechts laat van zijn bewust geworden dat de renovatie een strategisch onderdeel is van de herontwikkeling: zonder openbaar initiatief takelen de oude wijken verder af. Er is nood aan een flexibel en aangepast initiatief.

Dan is er nog de grootte van de gewestelijke steun met zijn bijzonder moeilijk te beheren systeem van 20% terugvorderbare voorschotten die instaan voor 75% van de subsidies. Dit totale systeem weegt zeer zwaar op de begroting van het Gewest, verhindert een uitbreiding van de initiatieven en geeft de gemeente onvoldoende verantwoordelijkheid.

Dit systeem schatte ook de mechanisme voor een stimulerend effect verkeerd in. Tegenover de privé-sector moet eerst en vooral en krachtig de nadruk worden gelegd op de renovatie van openbare ruimten.

A cet égard, je signale que, par voie d'amendements, nous proposerons de modifier une disposition du projet d'ordonnance de façon à ce que ce soit l'ensemble des associations présentes sur le terrain qui puissent être des partenaires de la commune.

Ce projet d'ordonnance constitue une réponse adaptée aux difficultés de l'exclusion sociale et de la dualisation de la ville.

Déposé il y a près d'un an maintenant sur le bureau de votre Conseil, il a fait l'objet de nombreuses études dont notamment les 6 quartiers concernés, de nombreuses concertations. Ces éléments nous permettent de croire que ce projet, une fois adopté, pourra être mis en œuvre rapidement. A cet égard, vous aurez remarqué que des crédits importants ont été réservés aux budgets des communes et de la Région dès 1993, de façon à ce nous puissions traduire le plus rapidement possible ces actes politiques dans la réalité.

Je cède maintenant la parole à deux de mes collaborateurs qui vous expliqueront, d'une part comment on est arrivé à délimiter la vingtaine de quartiers qui pourraient faire l'objet d'un contrat de quartier, et ceci à travers l'étude de la Fondation Roi Baudouin. D'autre part, ils dresseront pour vous le bilan actuel de la rénovation urbaine telle que régie par les réglementations en vigueur.

A cet égard, je voudrais encore témoigner de mon expérience de terrain qui vous est connue, pour bien faire comprendre la nécessité de réformer le système en vigueur.

Chacun d'entre vous a conscience de la lourdeur de procédure que la réglementation actuelle a établi et qui handicape fortement la rapidité des opérations ou décourage un certain nombre d'acteurs communaux d'en entreprendre.

Le deuxième facteur que je voudrais souligner, c'est que les communes ont tardivement pris conscience que la rénovation était un facteur stratégique de redéveloppement: sans l'initiative publique, les quartiers anciens continueront leur déclin. Cette initiative doit être souple et adaptée.

Il y a enfin la hauteur de l'aide régionale avec son système particulièrement difficile à gérer des 20% d'avances récupérables qui appuient les 75% de subsides; ce système au total pèse très lourdement dans le budget de la Région, handicape l'extension des opérations, et ne responsabilise pas suffisamment la commune.

Le système avait également mal évalué les mécanismes par lesquels les effets d'entraînement peuvent être atteints. A l'égard du secteur privé, il faut en priorité et massivement mettre l'accent sur la rénovation des espaces publics.

Dit zijn enkele van de factoren die het onderzoek van deze ordonnantie en de radicale hervorming die ze voorstaat, verantwoorden.

Ce sont quelques-uns des facteurs qui justifient aujourd'hui l'examen de cette ordonnance et la réforme de fond qu'elle propose.

**II. Uiteenzetting van twee medewerkers
van de Minister-Voorzitter
over de cartografische studie
van de te beschermen en renoveren gebieden
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*)**

**1. De keuze van het ruimtelijk informatiesysteem
vormt een bijdrage aan de ontwikkeling van een
gedigitaliseerde cartografie van het Gewest**

Bij het opstarten van deze cartografische studie over de «te beschermen en renoveren gebieden» van het Brussels Gewest (zoals bepaald per Koninklijk Besluit van 7 september 1984), heeft de Koning Boudewijnstichting het begeleidingscomité voorgesteld een cartografische gegevensbank aan te leggen. Die gegevensbank kan in de eerste plaats gebruikt worden bij de analyse van deze zones (BRG's), maar zou verder ook dienen voor het digitaal in kaart brengen van het hele Brusselse Gewest.

De Gemeentedienst van België was echter al in 1987 door het Gewest belast met de opmaak van digitale basiskaarten van het gewest (de «kaartonderleggers»).

Zo is er een nauwe samenwerking gegroeid tussen de Stichting, haar onderaannemers(1) en de Gemeentedienst van België.

Die samenwerking kwam er niet zonder moeilijkheden, daar zij aanvankelijk niet was gepland: het was een speciale werkgroep bij de Gemeentedienst die de digitale kaart op 1/5000 heeft opgemaakt, terwijl er aanvankelijk in het begeleidingscomité van de studie geen enkele vertegenwoordiger van de Gemeendedienst van België zetelde.

De samenwerking hield voornamelijk verband met het feit dat de Gemeendedienst van België aanvaardde dat er voorrang werd verleend aan het digitaliseren van de percelen van de te beschermen en renoveren gebieden. De Gemeendedienst van zijn kant kon voordeel halen uit deze eerste test van het instrument, om het nadien te kunnen perfectioneren.

Die samenwerking, die de Stichting aanvankelijk niet had voorzien in haar overeenkomst met het Gewest, is uiteindelijk een van de belangrijkste elementen geworden van de cartografische studie en heeft in aanzienlijke mate bijgedragen tot de verwesenlijking van de gestelde doeleinden.

De samenwerking is een succes geworden. Er bestaat nu een digitale basiskaart van het gehele BRG («te beschermen en te renoveren gebied»). Een programma

(*) De kaarten bij de toelichting kunnen bij de griffie van de Raad geraadpleegd worden.

(1) Het «Institut de Sociologie van de «Université Libre de Bruxelles», Intergraph en GT Infographie.

**II. Exposé de deux collaborateurs
du Ministre-Président
sur l'étude cartographique
des zones à protéger et à rénover
de la Région de Bruxelles-Capitale (*)**

**1. Le choix du système d'information à référence
spatiale a été effectué de telle sorte qu'il contribue à la mise en place de la cartographie digitale
de la Région**

Dès le démarrage de cette étude cartographique des zones à rénover et à protéger de la Région bruxelloise, la Fondation Roi Baudouin a proposé à son Comité d'accompagnement la constitution d'une banque de données cartographiques dont la première application serait l'analyse de la zone prioritaire à rénover (telle que définie par l'Arrêté Royal du 7 septembre 1984) mais qui avait pour ambition d'aider à la mise en place de la cartographie digitale de l'ensemble de la Région bruxelloise.

Or, dès 1987, le Service Communal de Belgique avait été chargé par la Région de réaliser les cartes digitales de base de la Région (les «Fonds de plan»).

C'est ainsi qu'est né un travail d'étroite collaboration entre la Fondation, ses sous-traitants(1) et le Service Communal de Belgique.

Collaboration établie non sans difficultés car initialement non prévue : l'établissement de la carte digitale au 1/5 000^e par le Service Communal est mis au point au sein d'un groupe de travail spécifique tandis que le Comité d'accompagnement de l'étude de la Fondation ne comprend au départ aucun représentant du Service Communal de Belgique.

Cette collaboration a porté pour l'essentiel sur le fait que le Service Communal de Belgique a accepté qu'une priorité soit donnée à la digitalisation des parcelles correspondant à la zone prioritaire à rénover et en échange le Service Communal bénéficiait d'un «test» permettant la mise au point de l'outil que la Région lui avait demandé de confectionner.

Un des apports essentiels de l'étude cartographique de la Fondation réside donc dans cette collaboration, non prévue par la convention qui la lie à la Région mais essentielle par rapport aux objectifs poursuivis.

Cette collaboration a réussi et effectivement aujourd'hui la carte digitale de base existe pour l'ensemble de la zone à protéger et à rénover (ZPR) et sa

(*) Les cartes accompagnant l'exposé peuvent être consultées au Greffe du Conseil.

(1) L'Institut de Sociologie de l'Université Libre de Bruxelles, Intergraph et GT Infographie.

voor het overige deel van het Brussels Gewest werd opgesteld en zal in de loop van de volgende twee jaar worden uitgevoerd.

Daarnaast heeft de Gemeentedienst van België op basis van het werk van beide teams een «stratenbestand» kunnen aanleggen waarin de bestaande «adressenbestanden» gemakkelijker kunnen worden overgenomen.

2. Wij herinneren eraan dat elk stadsvernieuwingsbeleid een tweevoudig doel nastreeft: een economisch doel, namelijk de herwaardering van het bouwkundig patrimonium dat in een kritieke situatie verkeert, en een sociaal doel, namelijk de leefomstandigheden verbeteren van de lokale bevolking en/of van kansarme bevolkingsgroepen (bejaarden, migranten,...)

Maar wij onderstrepen ook dat concrete voorbeelden van stadsvernieuwing uiteindelijk aantonen dat beide doelen heel moeilijk te verzoenen zijn.

Het lijkt ons daarom noodzakelijk om in de voorstellen en overwegingen in verband met het te voeren stadsvernieuwing beleid duidelijk te stellen welk doel men beoogt. In onderhavig rapport trachten de voorstellen en overwegingen in de eerste plaats tegemoet te komen aan de herwaardering van het patrimonium.

Om voorstellen en overwegingen van sociale aard naar voren te kunnen brengen, hadden we overbetrouwbare en recente gegevens moeten beschikken over de maatschappelijke kenmerken van de bevolkingsgroepen in kwestie. En dat was niet het geval(1).

3. De toestand van het gebouwenbestand in de «te beschermen en renoveren gebieden» is zodanig uiteenlopend, dat deze gebieden niet als kader kunnen worden gebruikt om een aantal maatregelen concrete gestalte te geven

De dichotomie tussen de BRG en niet-BRG leidt alleen maar tot het formuleren van enkele algemene overwegingen over de aftakeling van de gebouwen. Die wordt, relatief beschouwd, minder naarmate men zich van het stadscentrum verwijdert.

4. De statistische sectoren vormen evenmin een werkingstrument, omdat ook zij vaak een vrij heterogene realiteit omvatten

Op basis van een analyse per statistische sector kan men een indeling in vier categorieën opmaken, met name:

(1) Zie pagina 16 en volgende van het rapport van het Institut de Sociologie.

programmation pour l'ensemble de la Région bruxelloise a été arrêtée et sera réalisée dans les deux prochaines années.

Par ailleurs, à partir du travail effectué dans les deux équipes, le Service Communal de Belgique a mis au point un fichier «rues» qui facilite la récupération de fichiers «adresses» existants.

2. Rappelons que toute politique de rénovation urbaine tente de répondre à deux types d'objectif: un objectif économique de revalorisation d'un patrimoine en situation critique et un objectif social visant à améliorer les conditions de vie et d'environnement de la population sur place et/ou de segments de population défavorisée (personnes âgées, immigrés,...)

Mais soulignons aussi que tous les bilans portant sur les pratiques de rénovation urbaine montrent que ces deux objectifs sont en réalité très difficiles à concilier.

Autrement dit, quand on avance des propositions et des réflexions sur les politiques de rénovation urbaine, il nous paraît indispensable de dire quel type d'objectif est visé à travers elles. Dans le cas du présent rapport, ces propositions et réflexions visent à rencontrer principalement des objectifs économiques de revalorisation du patrimoine immobilier.

Pour avancer des propositions et réflexions rejoignant des objectifs sociaux, il aurait fallu pouvoir disposer de données fiables et récentes sur les caractéristiques sociales de la population, ce qui ne fut pas le cas(1).

3. La zone prioritaire à rénover recouvre une telle hétérogénéité de situations dégradées du bâtiment que la dichotomie ZPR/hors ZPR utilisée pour moduler un certain nombre de mesures d'aides n'est pas opérationnelle

Cette dichotomie ZPR/hors ZPR permet seulement de tenir un discours général sur le phénomène de dégradation, l'importance de celle-ci diminuant, en partie relative, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de la ville (Pentagone).

4. Les quartiers statistiques ne sont pas non plus un niveau opérationnel car ils masquent souvent eux aussi des réalités hétérogènes

Toutefois, à partir de l'analyse par quartiers statistiques, on peut retenir qu'ils se classent en quatre catégories, soit:

(1) Voir page 16 et suivantes du rapport de l'Institut de Sociologie.

- 1) minder dan 5,68 % weinig of sterk vervallen gebouwen (dat zijn 29 sectoren) — gele kleur;
- 2) van 5,68 tot 17,95 % zulke gebouwen (dat zijn 78 sectoren) — oranje kleur;
- 3) van 17,96 tot 30,23 % zulke gebouwen (dat zijn 68 sectoren) helder rode kleur.
- 4) meer dan 30,23 % zulke gebouwen (dat zijn 25 sectoren) — donker rode kleur.

Wanneer men die statistische resultaten samenvoegt voor de 200 statistische sectoren van de BRG's blijkt dat bijna 46 % van de sectoren een graad van verval vertoont die hoger ligt dan het algemeen gemiddelde van de BRG's.

5. De meest verhelderende analyse kan gebeuren op het niveau van het bouwblok. Die analyse zal als basis dienen voor de actieprocedure

Alleen op het niveau van het bouwblok of van een groep bouwblokken kan men spreken over een zekere homogeniteit van verval.

Het universiteitsteam is van dat niveau vertrokken om een typologie van de bouwblokken op te stellen (door achtereenvolgens de kaarten 2, 3 en 4 te bestuderen). Zo kan men zien in welke blokken de aftakeling overheersend is en waar ze slechts marginaal is. Nog belangrijker is dat men aldus de blokken kan opsporen die zich als het ware in labiel evenwicht bevinden en dreigen te belanden in een moeilijk omkeerbaar aftakelingsproces.

Die methodologische aanpak, waarbij een aantal kaarten na elkaar worden geanalyseerd om zo tot «pertinente informatie» te komen, betekent een originele inbreng van de studie.

Door achtereenvolgens kaart 3 en 4 te analyseren, kan men de interne dynamiek van de bouwblokken preciever karakteriseren. Dat betekent dat er tegelijkertijd rekening wordt gehouden met het relatief belang van de verschillende toestanden waarin de gebouwen zich bevinden (vervallen gebouw, verwaarloosd gebouw, gebouw in goede staat).

Wanneer men kaart 3 leest, waarop de bouwblokken van de BRG's opgedeeld zijn volgens de verhouding van het aantal gebouwen in goede staat tot de rest van de gebouwen, kan men de verschillende bouwblokken een eerste keer in drie grote categorieën opdelen:

- de blokken met een overwegend aantal gebouwen in goede staat;
- de blokken waar de gebouwen in goede staat in de minderheid zijn en waar dus de bebouwing overwegend vervallen, en/of verwaarloosd is;
- de blokken met evenveel gebouwen in goede staat als vervallen of verwaarloosde gebouwen.

- 1) moins de 5,68 % d'immeubles peu ou fortement dégradés (soit 29 quartiers) — couleur jaune;
- 2) de 5,68 à 17,95 % d'immeubles de ce type (soit 78 quartiers) — couleur orange;
- 3) de 17,96 à 30,23 % d'immeubles de ce type (soit 68 quartiers) — couleur rouge clair;
- 4) plus de 30,23 % d'immeubles de ce type (soit 25 quartiers) — couleur rouge foncé.

Le résultat statistique de cette agrégation sur les 200 quartiers statistiques de la ZPR indique que près de 46 % de ceux-ci se caractérisent par un taux de dégradation du patrimoine supérieur à la moyenne générale de la ZPR.

5. Le niveau d'analyse le plus éclairant est celui de l'îlot et c'est à partir de lui qu'il faut imaginer les procédures d'action à mettre en place

En effet, c'est à partir du niveau de l'îlot et plus exactement à partir de l'addition d'un certain nombre d'îlots qu'on peut dégager des réalités homogènes quant à la dégradation du patrimoine bâti.

C'est aussi à partir de l'îlot que l'équipe universitaire a imaginé une typologie des îlots (par analyses successives des cartes 2, 3 et 4) qui permet de repérer les îlots où le problème de la dégradation est dominant, ceux où le problème de la dégradation est marginal, mais surtout qui permet de repérer ceux qui se trouvent en quelque sorte sur le point de basculer dans un processus plus ou moins irréversible de dégradation.

Cette méthodologie de lectures successives d'un certain nombre de cartes, qui permet la sortie «d'informations pertinentes», est un apport tout à fait original de l'étude.

L'analyse successive des cartes 3 et 4 permet de caractériser plus finement les îlots en fonction de leur dynamique interne, c'est-à-dire en tenant compte simultanément de l'importance relative des différents types d'état du patrimoine bâti (bâti dégradé, bâti défraîchi, bâti en bon état).

De la lecture de la carte 3 qui présente la répartition des îlots de la ZPR selon l'ampleur prise par le patrimoine bâti en bon état sur le reste du bâti, on peut opérer un premier regroupement des îlots en trois grandes catégories :

- les îlots dont les immeubles en bon état sont plutôt dominants;
- les îlots dans lesquels les immeubles en bon état sont minoritaires, c'est-à-dire dont le patrimoine est à dominante dégradé et/ou défraîchi;
- les îlots dans lesquels il y a autant d'immeubles en bon état que d'immeubles défraîchis et/ou dégradés.

Daarna kan men met kaart 4 voor elk van die drie categorieën van blokken nagaan hoe groot het aantal van de vervallen gebouwen is ten overstaan van het aantal verwaarloosde gebouwen.

Door tegelijk met de gegevens van beide kaarten te werken, kan men de bouwblokken van de te beschermen en renoveren gebieden typeren en rangschikken, bijvoorbeeld volgens de graad van verval, rekening houdend met de min of meer bevredigende staat van de rest van de bebouwing;

- enerzijds door een eerste selectie te maken, waarbij men de bouwblokken weglaat waar het aantal gebouwen in goede staat overweegt (de gele en oranje blokken van kaart 3);
- anderzijds door in de overblijvende bouwblokken deze te selecteren waar het aantal vervallen gebouwen groter is dan het aantal verwaarloosde gebouwen.

Met deze kaarten kan de selectie van bouwblokken nog worden verfijnd door bepaalde categorieën al dan niet samen te brengen. Zo hebben wij twee categorieën gegroepeerd die een goede illustratie bieden van twee kernproblemen van het te beschermen en te renoveren gebied: enerzijds het probleem van de «afstotingszones», dat zijn de zones met de grootste aftakelingsgraad en waar zware ingrepen nodig zijn, en anderzijds de «kwetsbare zones», dat zijn zones in labiel evenwicht. Zij bevinden zich in een overgangsfase en dreigen in een onomkeerbaar aftakelingsproces terecht te komen als er niet wordt ingegrepen.

Kaart van de afstotingszones

Kaart 10 geeft het resultaat weer van een gecombineerde lezing van kaart 3 en 4, met selectie van de meest vervallen bouwblokken in de BRG's. Zij bevat alle bouwblokken met vier keer meer gebouwen in slechte staat (verwaarloosd en/of vervallen) dan in goede staat, evenals de bouwblokken waar die verhouding één op drie is, maar waar er meer vervallen dan verwaarloosde gebouwen zijn.

Die bouwblokken zijn in zekere zin de «rode lantaarns» in het te beschermen en renoveren gebied. Ze zijn voornamelijk binnen de Vijfhoek gesitueerd, in het noordoostelijke deel ervan (grondgebied Sint-Joost en Schaarbeek, aan de overkant van de Haachtse Steenweg), in de buurt van het Kanaal en in het westelijke deel van Sint-Gillis (overkant van de Alsembergse Steenweg). Daarnaast zijn er nog een paar kernen aan te wijzen in Elsene (tussen de Leopoldswijk en de Troonstraat, in de nabijheid van de Malibran- en de Stassartsstraat), en in Etterbeek (Etterbeekse Steenweg).

In de meeste gevallen gaat het om groepen van twee tot twaalf bouwblokken, meestal omringd door bouwblokken die er nauwelijks beter aan toe zijn. De noodzaak van de ingrepen valt af te meten aan de uitge-

En complémentarité, la carte 4 permet au sein de ces trois catégories d'îlots, de caractériser l'importance prise par les immeubles dégradés par rapport aux immeubles défraîchis.

La prise en compte simultanée des informations contenues dans ces deux cartes offre la possibilité de typer les îlots de la ZPR et de les hiérarchiser en fonction, par exemple, de l'importance prise par la dégradation, compte tenu de l'état plus ou moins satisfaisant du patrimoine restant :

- d'une part, à partir d'une première sélection qui consiste à éliminer les îlots dans lesquels la part des immeubles en bon état est dominante (ce sont les îlots jaune et orange clair de la carte 3);
- d'autre part, en sélectionnant parmi les îlots restants, ceux dans lesquels les immeubles dégradés sont plus nombreux que les immeubles défraîchis.

Les procédures de sélection des îlots, à partir des cartes, peuvent être plus ou moins affinées selon que l'on regroupe ou non certaines catégories. Parmi celles-ci, nous en avons retenu deux qui illustrent deux problématiques essentielles qui se posent au sein de la ZPR : d'une part, celles des zones «répulsives», c'est-à-dire les zones dont la situation est la plus défavorable sur le plan de la dégradation et qui appellent des interventions lourdes et, d'autre part, celle des zones «fragilisées», à savoir celles dont la dynamique interne laisse penser qu'il s'agit de zones placées en situation de transition et qui, à défaut d'interventions, risquent de verser dans un processus irréversible de dégradation.

La carte des zones «répulsives»

La carte 10 présente le résultat à partir de la lecture simultanée des cartes 3 et 4, de la sélection des îlots les plus dégradés de la ZPR. Elle regroupe à la fois tous les îlots comportant quatre fois plus d'immeubles en mauvais état (défraîchis et/ou dégradés) qu'en bon état et ceux qui en comportent une à trois fois plus, mais dont le patrimoine dégradé est plus important que le patrimoine défraîchi.

Ces îlots sont donc en quelque sorte les «lanternes rouges» de la ZPR. Ils se localisent principalement dans le Pentagone, dans la partie Nord-Est de celui-ci (sur le territoire de Saint-Josse et de Schaarbeek, au-delà de la chaussée de Haecht), à proximité du Canal et dans la partie Ouest de Saint-Gilles (au-delà de la chaussée d'Alsemberg); quelques noyaux se situent également à Ixelles (entre le Quartier Léopold et la rue du Trône, à proximité de la rue Malibran, de la rue de Stassart) et à Etterbeek (chaussée d'Etterbeek).

Dans la plupart des cas, il s'agit de grappes constituées de deux à une douzaine d'îlots, entourées elles-mêmes le plus souvent d'îlots connaissant une situation à peine plus favorable. La taille de ces grappes permet

strektheid van de oppervlakte. Daaruit blijkt dat het nodig is om in vrij grote gebieden renoveringswerken uit te voeren.

De kaart van de « kwetsbare » zones

De kwetsbare zones, weergegeven op kaart 11, bestaan uit blokken waarvan de bebouwing voor de helft in goede staat, voor de helft in slechte staat is. We hebben eveneens een onderscheid gemaakt tussen de «kwetsbare» blokken waar de bebouwing in slechte staat verkeert en tevens overwegend vervallen is (donkerblauwe kleur) en de huizenblokken met voornameleijk verwaarloosde gebouwen (lichtblauwe kleur).

De ligging van de kwetsbare zones is als volgt:

- ofwel bevinden ze zich in de onmiddellijke omgeving van volledig vervallen bouwblokken. Dit gegeven toont aan dat het verval zich geleidelijk uitbreidt, waarbij aanpalende bouwblokken worden «besmet». Het is dus vrij normaal dat men zulke bedreigde zones aantreft in de meest vervallen delen van de stad. Bijvoorbeeld: in Schaerbeek, in de nabijheid van de Gaucheretstraat; in Sint-Joost, tussen de Koningsstraat en de Armand Steurssquare; in Sint-Gilles, tussen de Fort- en de Vanderschrickstraat,

in die gevallen verdient aanbeveling om de bouwblokken te betrekken in de renovatiewerken in de zeer vervallen blokken. Indien er niets wordt gedaan, dan zullen ook zij mettertijd tot de afstotingszones behoren;

- ofwel liggen ze in grotere zones die nog niet dominerend door het aftakelingsproces zijn aangetast. Dat is duidelijk het geval in het benedendeel van Elsene (de zone tussen de Kleine Ring, de Troonstraat, de Elsensesteenweg tot aan het Flageyplein), in Etterbeek (de zone rond de Sint-Gertrudiskerk) in Schaerbeek (de Helmetwijk), de Koekelberg (de Leopold II-laan) en in Molenbeek (de wijk achter het Weststation),

die bouwblokken of groepen van bouwblokken fungeren in deze context als «knipperlicht», als waarschuwing dat de gebieden zich in een kritieke fase bevinden. Die gebieden verdienen speciale aandacht, daar hun interne dynamiek niet sterk genoeg is om de situatie gunstig te laten blijven. De uitgestrektheid van deze gebieden, talrijker aanwezig in het zuidoostelijk deel van het te beschermen en renoveren gebied, geeft een aanduiding over het belang van de uit te voeren ingrepen.

6. De overgangsgebieden

Dit zijn vaak ruimten die hun oorspronkelijke bestemming verloren hebben dat betekent dat zij niet meer in staat zijn om hun belangrijkste functie of functies in goede omstandigheden te vervullen. In de studie

d'évaluer l'échelle des interventions nécessaires, elle montre la nécessité de mettre en œuvre des opérations de rénovation portant sur des périmètres assez larges.

La carte des îlots « fragilisés »

Les zones «fragilisées», présentées en carte 11, sont constituées de l'ensemble des îlots dont le patrimoine bâti est pour moitié en bon état, pour moitié en mauvais état. On a également fait la distinction entre les îlots «fragilisés» dans lesquels ce patrimoine en mauvais état est à dominante dégradé (couleur orange) et ceux dans lesquels il est à dominante défraîchi (couleur jaune).

Ces zones fragiles se situent:

- soit à proximité immédiate d'îlots tout à fait dégradés. Cette localisation est révélatrice de l'extension progressive de la dégradation par contamination d'îlots successifs et il est donc assez logique de les trouver dans les parties les plus dégradées de la ville. Par exemple: à Schaerbeek, à proximité de la rue Gaucheret; à Saint-Josse, entre la rue Royale et le square Armand Steurs; à Saint-Gilles, entre les rues du Fort et Vanderschrick,

dans ce cas, il serait souhaitable d'inclure ces îlots dans les opérations de rénovation relatives aux îlots très dégradés, étant donné qu'en l'absence d'intervention, ils basculeront eux aussi définitivement du côté des «lanternes rouges»;

- soit elles se localisent à l'intérieur de zones plus larges non encore atteintes par un processus dominant de dégradation. C'est particulièrement le cas dans le bas d'Ixelles (la zone comprise entre la Petite Ceinture, la rue du Trône, la chaussée d'Ixelles jusqu'à la place Flagey), à Etterbeek (la zone située autour de l'église Sainte-Gertrude), à Schaerbeek (le quartier Helmet), à Koekelberg (le boulevard Léopold II), à Molenbeek (le quartier au-delà de la gare de l'Ouest),

dans ce cas, ces îlots ou grappes d'îlots agissent un peu comme des «clignotants», comme révélateurs de zones en situation critique. Il s'agit d'espaces sur lesquels une attention particulière doit être portée, leur dynamique interne ne leur permettant pas de se maintenir en situation favorable. La taille de grappes dont on remarquera la présence plus marquées dans la partie Sud-Est de la ZPR permet d'évaluer l'échelle des interventions à mener.

6. Les zones fragiles ou de transition

Elles sont souvent constituées d'espaces qui ont perdu leurs vocations, c'est-à-dire qui ont perdu la capacité d'assurer dans de bonnes conditions la ou les fonctions principales dont elles ont été porteuses.

«Canal de Bruxelles»(1) komt ERU tot eenzelfde concept, «multifunctionele zones» genoemd. Zulke zones hebben een veelheid aan functies te vervullen, zonder dat één van die functies afzonderlijk echt levensvatbaar is.

7. De schaal waarop men moet ingrijpen is afhankelijk van het ruimtelijk patroon van de verschillende categorieën bouwblokken. Dit bevestigt de actieprocedure die de Koning Boudewijnstichting voorstelt om de centraal gelegen probleembuurten van de Brusselse agglomeratie te doen herleven(2). Daarom hernemen we de belangrijkste punten van deze voorstellen.

8. Ontwikkelings- en herstructureringsplan voor bouwblokken: actieprocedure voor de vervallen centraal gelegen gebieden

1° Het Gewest neemt het initiatief tot één of meerdere ontwikkelingsplannen. Bij het uitwerken van een strategie voor de afstotings- of kwetsbare zones, moet vooral rekening worden gehouden met de talrijke gevolgen van veranderingen van gebruik en gebruikers van de betrokken zones (kwetsbare bewonersgroepen worden vervangen door economische activiteiten, kansarme groepen door meer welgestelde bewoners ...). Er moet gekozen worden voor een bepaalde bestemming en voor bepaalde gebruikers. Deze keuzes hangen nauw samen met de politieke opties.

2° Er kunnen één of meer ontwikkelingsplannen per gemeente worden uitgewerkt, of één of meerdere ontwikkelingsplannen voor de centraal gelegen probleembuurten over de grenzen van buurgemeenten heen.

3° Het ontwikkelingsplan vormt het kader waarbinnen een aantal «te herstructureren» bouwblokken gelegen zijn. Zij worden gedefinieerd als ruimten die hun bestemming verloren hebben, d.w.z. dat zij niet meer over de mogelijkheid beschikken om in gunstige omstandigheden de in het gewestplan vooropgestelde functie(s) te vervullen.

Het ontwikkelingsplan wil die verschillende projecten per bouwblok coördineren en zorgen voor een evenwicht tussen het nieuwe gebruik dat aan die bouwblokken wordt gegeven en het gebruik dat aan de andere bouwblokken in het ontwikkelingsplan wordt toegewezen. Bij het opmaken van het ontwikkelingsplan wordt het bouwblok als basis-eenheid van de vooropgestelde stedebouwkundige ingreep beschouwd.

(1) ERU, september 1990, Voortgangsrapport pagina 8. Geciteerd met toestemming van ERU.

(2) «Twee voorstellen om de centraal gelegen probleembuurten van de Brusselse agglomeratie te doen herleven», Koning Boudewijnstichting, 1986.

L'ERU dans son étude «Canal de Bruxelles»(1) rejoint également cette conception de zones fragiles à travers la notion de «zones d'arbitrage multifonctionnel». Dans le cas de telles zones, il y a mixité de fonctions sans qu'aucune d'entre elles ne soient assurées de viabilité.

7. La bonne échelle d'intervention se situant au niveau de «regroupements spécifiques» d'îlots, il faut souligner que la procédure d'action proposée par la Fondation Roi Baudouin dans son étude sur les propositions de revitalisation des zones centrales défavorisées de l'Agglomération bruxelloise(2) s'en trouve tout à fait confortée. Nous en reprenons donc l'essentiel ci-après.

8. Le plan de développement et la restructuration d'îlots: une procédure d'action sur les zones centrales dégradées

1° L'initiative du ou des plans de développement est prise par la Région. Le rôle des responsables locaux en matière d'urbanisme se voit ainsi renforcé. En effet, élaborer des stratégies pour les zones de répulsion ou les zones fragiles, c'est avant tout tenir compte des multiples enjeux dus aux substitutions des usages et des utilisateurs de ces zones (substitution de résidents vulnérables au profit d'activités économiques, substitution de résidents défavorisés au profit de résidents «aisés»...). C'est opérer des arbitrages entre des usages et des utilisateurs, ce qui est directement lié à des options politiques.

2° On peut imaginer un ou plusieurs plans de développement par commune, ou encore un plan ou des plans de développement couvrant les zones centrales dégradées de communes limitrophes.

3° Le plan de développement constitue le cadre dans lequel se situent un certain nombre d'îlots dits «à restructurer». Ceux-ci sont définis comme étant des espaces qui ont perdu leur(s) vocation(s), c'est-à-dire ayant perdu la capacité d'assurer dans de bonnes conditions la ou les fonctions principales prévues par le plan de secteur.

Le plan de développement a pour objectif de coordonner les différents projets attachés à ces îlots et d'être le garant d'un équilibre entre les nouveaux usages donnés à ces îlots et les usages portés par les autres îlots au sein du plan de développement. Dans l'établissement du plan de développement, l'îlot est considéré comme l'unité élémentaire de l'urbanisation proposée.

(1) ERU, septembre 1990, Note d'avancement page 8. Citée avec l'autorisation de l'ERU.

(2) «Deux propositions pour revitaliser les zones centrales défavorisées de l'Agglomération bruxelloise», Fondation Roi Baudouin, 1986.

Wanneer die bouwblokken nieuwe bestemmingen krijgen, moeten een aantal regels worden nageleefd.

Er wordt wel afgestapt van de idee van de noodzakelijke functiemenging op het niveau van elke bouwblok binnen de grenzen van het ontwikkelingsplan, zoals dit vaak ook in de voorschriften van het gewestplan voorzien is. Toch moet een menging nastreefd worden over het geheel van het ontwikkelingsplan.

Behalve de nieuwe bestemming moeten eveneens de dichtheid van de grondbezetting, inplanting en volume van de gebouwen in de te herstructureren bouwblokken worden voorgeschreven. De herstructureren moet rekening houden met de morfologische en typologische kenmerken van de betrokken buurt(en) en met de sociale gevolgen van de ingrepen.

Daar waar de bestemming vereist dat de traditionele structuur van de bouwblokken wordt gewijzigd, zal het Gewest eisen dat er gerichte stedebouwkundige studies worden uitgevoerd om na te gaan of de voorgestelde typologische en morfologische vernieuwingen wel passen in het bestaande stedelijk weefsel.

- 4° Het ontwikkelingsplan verduidelijkt de projecten die in de te herstructureren blokken moeten worden uitgevoerd. Dergelijk plan wordt opgemaakt om projecten in samenwerking met privé-investeerders te kunnen uitvoeren. Het ontwikkelingsplan wordt dan een kader waarbinnen acties worden opgestart, die hopelijk aanpalende blokken kunnen meeslepen.
- 5° De financieringsbronnen en de instanties die belast zijn met het bouwen of vernieuwen in die te herschrijven blokken, moeten nog worden bepaald. De volgende formules behoren tot de mogelijkheden:
 - oprichting van één of verschillende intercommunale maatschappijen waarin het vastgoedbezit van de diverse betrokken gemeenten wordt ingebracht. Die maatschappijen kunnen leningen aangaan, het geplande programma doen uitvoeren als bouwheer en kunnen aldus privé-investeringen aantrekken;
 - oprichting van een bouw- en renovatiefonds, dat louter door privé-kapitaal zou worden gespierd. Dat fonds kan optreden als bouwheer voor de hele operatie, op basis van een programma-overeenkomst met de betrokken gemeente of gemeenten;
 - oprichting van één of meerdere gemengde maatschappijen van openbare en privé-aandeelhouders. Zij kunnen dan het hele her-

En accueillant de nouveaux usages sur ces îlots, un certain nombre de règles seraient à respecter.

En effet, s'il est permis d'abandonner l'exigence de la micro-mixité au niveau de chacun des îlots repris dans le périmètre du plan de développement, micro-mixité qui est souvent leur cas en fonction des prescriptions du plan de secteur, il s'agit néanmoins de retrouver une mixité au niveau de l'ensemble du plan de développement.

Les îlots à restructurer seront qualifiés au plan de la densité d'occupation du sol et de caractéristiques morphologiques et typologiques contribuant à garantir la cohérence formelle à l'échelle de la ville et, le cas échéant, à maintenir les caractéristiques sociales de vie dans les quartiers.

Là où l'implantation correcte de fonctions requiert des modifications de la structure traditionnelle en îlots, la Région exigera que des études urbanistiques spécifiques soient menées afin d'affiner et de vérifier la compatibilité entre les innovations typologiques et morphologiques proposées et le tissu urbain existant.

- 4° Le plan de développement se présente ainsi comme une clarification des projets opérationnels à mener sur des îlots à restructurer, puisque c'est en fonction des projets pouvant se dégager avec des investisseurs privés, que le pouvoir local établit ce type de plan. En effet, le plan de développement est un cadre permettant de lancer des actions significatives dont on peut espérer qu'elles auront des effets d'entraînement sur les îlots voisins.
- 5° Les canaux de financement et l'(les) organisme(s) chargé(s) de réaliser la construction et/ou la réhabilitation du bâti dans les îlots à restructurer sont à définir. Parmi les formules possibles relevons :
 - la création d'une ou de plusieurs intercommunales groupant les avoirs immobiliers des diverses communes concernées, lui ou leur permettant ainsi d'avoir accès à l'emprunt, de réaliser le programme prévu en tant que maître d'ouvrage et d'attirer de ce fait l'investissement privé;
 - la création d'un Fonds de construction et de rénovation, alimenté par des ressources exclusivement privées, Fonds qui serait le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sur la base d'une convention passée avec la ou les communes concernées quant au programme à réaliser;
 - la création d'une ou de plusieurs sociétés mixtes, groupant des actionnaires publics et privés, et menant la réalisation de l'ensemble du

structureringsplan ten uitvoer brengen op basis van een overeenkomst die het Gewest met de betrokken gemeente of gemeenten moet afsluiten.

Het uitwerken van die formules zou gepaard moeten gaan met een aantal voorstellen voor een adequaat grondbeleid (te onderzoeken). Voor welke herstructureringsformule ook gekozen wordt, zij berusten allemaal op een ontwikkelingsplan en zij zijn allemaal gebaseerd op het afsluiten van overeenkomsten tussen de overheid en privé-investeerders, waarbij de rol van beide partners en de aard van hun ingrepen duidelijk worden omlijnd.

6º Er kan worden voorgesteld dat het gewestbudget voor stadsvernieuwing volgens het organiek Koninklijk Besluit prioritair zou worden besteed aan de openbare investeringen die nodig zijn binnen de te herstructureren bouwblokken. Alzo zou de stadsvernieuwing een bredere betekenis krijgen dan voorzien in het betreffende Koninklijk Besluit: het zou niet alleen betrekking hebben op huisvesting, ambachten, handel en gemeenschapsvoorzieningen, maar ook op de nijverheid.

Indien die prioriteit wordt aanvaard door de Executieve, kan ze het best worden gekoppeld aan een duidelijk programma van de uit te voeren werken in de te herstructureren bouwblokken en van vastlegging van termijnen waarbinnen de werken moeten plaatsvinden.

7º het ontwikkelingsplan heeft geen reglementaire kracht. Het drukt de politieke wil tot handelen uit, vergemakkelijkt de coördinatie tussen de openbare en de privé-sector bij het vernieuwen van probleembieden en dient als leidraad bij het opstellen van de dossiers over de concrete projecten in de te herstructureren bouwblokken.

Wat de concrete projecten betreft, hebben wij naast de bestaande reglementaire bepalingen geen nieuwe voorstellen geformuleerd. Wellicht zullen de meeste projecten afwijken van het gewestplan en eventueel ook van het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg dat de betrokken woonblokken geheel of gedeeltelijk bestrijkt. De projecten in kwestie komen immers in de plaats van een situatie die is voorbijgestreefd. Bij het opstellen van de projecten zal bovendien in een aantal gevallen het concept van gemengde bestemming op micro-schaal moeten worden opgegeven.

Van essentieel belang is dat de dossiers met betrekking tot de projecten in een nieuwe geest worden opgesteld en dat zij een aantal financieringsbronnen kunnen aantrekken zoals in de punten 5 en 6 werd uiteengezet.

programme de restructuration sur la base d'une convention passée par la Région avec la ou les communes concernées.

Notons que la mise sur pied de ces formules devrait être accompagnée de propositions relatives à des mesures de politique foncière adéquates (à étudier). Quelle que soit la formule adoptée pour restructurer les îlots, toutes prennent appui sur le ou les plans de développement et toutes se basent sur une politique contractuelle entre pouvoirs publics et investisseurs privés où le rôle des partenaires et leurs interventions sont clairement définis.

6º En ce qui concerne les investissements publics à réaliser dans les îlots à restructurer, on peut proposer que le budget régional affecté à la rénovation urbaine via l'Arrêté Royal organique soit investi prioritairement dans les îlots à restructurer. Dans ce cas, la rénovation urbaine serait entendue dans un sens plus large que celui de l'arrêté royal: elle pourrait concerner non seulement le logement, les activités artisanales, le commerce, les équipements sociaux communautaires, mais aussi l'industrie.

L'acceptation d'une telle priorité par l'Exécutif serait liée au programme des travaux à réaliser dans les îlots à restructurer et au délai dans lequel ces travaux devraient être entrepris.

7º Le plan de développement n'a pas valeur réglementaire. Il exprime une volonté politique de «faire», facilitant d'une part les coordinations entre acteurs publics et privés dans l'aménagement des zones dégradées et servant d'autre part de support dans l'instruction des dossiers relatifs aux projets opérationnels à mener sur les îlots à restructurer.

En ce qui concerne ces projets opérationnels, nous n'avancons pas de propositions nouvelles par rapport aux dispositions réglementaires existantes. On peut penser que le cas le plus fréquent sera celui de projets dérogatoires au plan du secteur, et éventuellement au Plan Particulier d'Aménagement (PPA) existant, couvrant partiellement ou totalement les îlots concernés. En effet, par leur essence même, les projets opérationnels se substituent à une situation dépassée. Par ailleurs, un certain nombre de ces projets seront instruits en dépassant la notion de micro-mixité.

Ce qui paraît essentiel c'est d'introduire un nouvel état d'esprit dans l'instruction des dossiers relatifs à ces projets opérationnels et d'y focaliser un certain nombre de canaux de financement tels que proposés aux points 5 et 6 ci-dessus.

III. Algemene besprekking

a) Begin van de besprekking

Een lid meent dat het zou nuttig zijn een nauwkeurige balans te hebben over de stadsvernieuwing door de overheid te Brussel sedert het koninklijk besluit van 1977 houdende organisatie van de woonkernvernieuwing.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat een ambtenaar van het ministerie tijdens een volgende vergadering hierover een uiteenzetting zal geven.

Een lid vraagt of het mogelijk is een simulatie te maken van de toepassing van het ontwerp van ordonnantie in één van de zes wijken die werden gekozen voor prioritaire interventie.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat er over de zes wijken waarvan sprake, reeds een haalbaarheidsstudie is verricht en dat er reeds werd gezocht naar privé-partners. Een simulatie-oefening zou bijgevolg zeer goed mogelijk zijn voor één van deze wijken.

Hetzelfde lid vraagt of er een verband bestaat tussen de wijkovereenkomsten in dit ontwerp van ordonnantie en de ervaring met de DSQ van Kuregem.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat beide voorzieningen niet onverenigbaar zijn, in zoverre de wijkovereenkomsten een pluri-disciplinaire benadering van de stadsvernieuwing instellen. Hij herinnert er nochtans aan dat de gemeenten de voornaamste gangmakers zijn voor de wijkovereenkomst.

Een lid meent dat de oude stadswijken niet kunnen gerenoveerd worden zonder er een economische dimensie aan toe te voegen. Volgens hem is de ontwikkeling en de aanmoediging van de kleine handelszaken, kleine ambachtenlijke bedrijven en kleine ondernemingen heel belangrijk voor het welslagen van een dergelijk project. Hij vraagt in welke mate het ontwerp van ordonnantie daarmee rekening houdt.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat het ontwerp van ordonnantie rekening houdt met de economische dimensie van de wijken. In de memorie van toelichting wordt verduidelijkt dat sommige maatregelen zullen worden genomen in de economische sector. Het gaat met name om investeringssteun aan de KMO's, de oprichting van bedrijfencentra, de uitrusting van industrieterreinen via de GOMB of maatregelen met het oog op de professionele inschakeling.

Een lid vraagt of de Minister-Voorzitter de inhoud en de filosofie van het ontwerp van uitvoeringsbesluit van dit ontwerp van ordonnantie zou kunnen uiteenzetten voor de commissie.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat hij daartoe bereid is tijdens een volgende vergadering.

III. Discussion générale

a) Début de la discussion

Un membre estime qu'il serait utile d'avoir un bilan plus précis de la rénovation urbaine publique à Bruxelles, depuis la mise en place de l'arrêté royal de 1977 concernant la rénovation d'îlots.

Le Ministre-Président répond qu'un fonctionnaire du ministère fera un exposé sur ce sujet lors d'une prochaine réunion.

Un membre demande s'il est possible de faire une simulation de ce que serait l'application du projet d'ordonnance dans un des six quartiers qui ont été choisis pour bénéficier d'interventions prioritaires.

Le Ministre-Président répond que les six quartiers en question ont déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité, et qu'une prospection en vue de rechercher des partenaires privés a déjà été entamée. Un exercice de simulation sur un de ces quartiers serait dès lors tout à fait possible.

Le même membre demande s'il y a un lien de parenté entre les contrats de quartier prévus dans ce projet d'ordonnance et l'expérience du Développement Social de Quartier (DSQ) de Cureghem.

Le Ministre-Président répond que les deux dispositifs ne sont pas incompatibles, dans la mesure où les contrats de quartier mettent en place une approche pluri-disciplinaire de la rénovation urbaine. Néanmoins, il rappelle que pour ce qui concerne les contrats de quartier, ce sont les communes qui en sont les acteurs principaux.

Un membre estime que la rénovation urbaine des quartiers anciens ne peut se faire sans y intégrer une dimension économique locale. Selon lui, le développement et la redynamisation des petits commerces, des petits artisanats et des petites entreprises sont essentiels pour la réussite d'un tel projet. Il demande dans quelle mesure le projet d'ordonnance tient compte de cet aspect des choses.

Le Ministre-Président répond que le projet d'ordonnance prend en compte la dimension économique locale des quartiers. Son exposé des motifs précise qu'un certain nombre d'actions seront exercées dans le secteur économique. Il s'agit notamment de l'aide aux PME pour l'investissement, de la création de centres d'entreprises, de l'équipement de terrains industriels via la SDRB, ou d'actions en matière d'insertion socio-professionnelle.

Un membre demande si le Ministre-Président peut exposer devant la commission le contenu et la philosophie du projet d'arrêté d'exécution de ce projet d'ordonnance.

Le Ministre-Président répond qu'il est disposé à le faire lors d'une prochaine réunion.

Een lid vraagt of de te vernieuwen wijken in overleg met de gemeenten werden gekozen. Hij heeft de indruk dat het ontwerp van ordonnantie slechts een reeks beslissingen bekraftigt die reeds door de Executieve zijn genomen.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de keuze van de te vernieuwen wijken evenals de voorrang die ze moeten krijgen in overleg met de gemeenten werd opgesteld. De gemeenten moeten nu de ontwerpen van besluit voorbereiden waarover door hun gemeenteraad moet worden gestemd.

Hetzelfde lid vraagt of er reeds een evaluatie van de kostprijs van dit ontwerp van ordonnantie bestaat.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat voor dit project een bedrag van 1,2 miljard is uitgetrokken op de gewestelijke begroting, maar hij kent nog niet het juiste bedrag voor elke wijkovereenkomst.

Een lid wenst dat in de uiteenzetting over de balans van de stadsvernieuwing de overgangsmechanismen van de ene wetgeving naar de andere worden vermeld.

b) Uiteenzetting van een ambtenaar van het Gewest over de balans van de stadsvernieuwing.(1)

De enquête van het nationaal Instituut voor de Huisvesting in 1970-1971 had de geesten wakker gemaakt en de noodzaak aangetoond om de helft van de bestaande woningen (200 000) te renoveren.

Wegens het gebrek aan particuliere investeringen in de oude wijken van het centrum en de beperkte financiële mogelijkheden van de sociale klassen die er wonen, is aanzienlijke overheidssteun gewettigd gebleken.

De principes van de regeling vervat in het organiek koninklijk besluit van maart 1977 waren de volgende:

- prioriteit voor de vervallen wijken waar de plattelijke bevolking bedreigd is;
- prioriteit voor de lichte rehabilitatie met zo weinig mogelijk kosten (hypothese: de helft van de kosten voor het bouwen van een nieuwe sociale woning);
- waarborgen omrent de gemengdheid van de programma's en het behoud van de kenmerken van de wijken;
- een sociaal gericht huurbeleid (2/3 van de gerenoveerde woningen).

Kwantitatief bekeken was het doel van de overheid 20 000 woningen op 10 jaar tijd te renoveren (of 10 pct. van de behoeften).

(1) De volledige tekst van deze uiteenzetting kan worden verkregen op de Griffie van de Raad.

Un membre demande si le choix des quartiers à rénover s'est fait en concertation avec les communes. Il a l'impression que le projet d'ordonnance ne fait qu'entériner une série de décisions déjà prises par l'Exécutif.

Le Ministre-Président répond que le choix des quartiers à rénover, ainsi que les priorités à leur donner, ont été établis en concertation avec les communes. Les communes doivent maintenant préparer des projets de délibération, à faire voter par leur conseil communal.

Le même membre demande s'il existe déjà une évaluation du coût de ce projet d'ordonnance.

Le Ministre-Président répond qu'un montant de 1,2 milliards est prévu pour ce projet au budget régional, mais qu'il ne connaît pas encore le montant exact pour chaque contrat de quartier.

Un membre souhaite que soient évoqués, dans l'exposé sur le bilan de la rénovation urbaine, les mécanismes qui vont gérer le passage d'une législation à l'autre.

b) Exposé d'un fonctionnaire de la Région sur le bilan de la rénovation.(1)

L'enquête de l'Institut National du Logement de 1970-1971 avait frappé les esprits en indiquant la nécessité de rénover la moitié du parc de logements existants (200 000 logements).

Le manque d'investissements privés dans les quartiers centraux anciens et le peu de solvabilité des couches sociales résidentes ont justifié une importante intervention publique.

Les principes de la réglementation contenus dans l'arrêté royal organique de mars 1977 étaient les suivants :

- priorité aux quartiers déteriorés où la population résidente est menacée;
- priorité à la réhabilitation légère, au moindre coût (hypothèse: la moitié du coût de construction d'un logement social neuf);
- garanties quant à la mixité des programmes et la préservation des caractéristiques des quartiers;
- politique locative sociale (2/3 des logements rénovés).

En termes quantitatifs, l'objectif assigné aux pouvoirs publics était de rénover 20 000 logements en 10 ans (soit 10 p.c. des besoins).

(1) Le texte intégral de cet exposé peut être obtenu au Greffe du Conseil.

In cijfers uitgedrukt, zien de resultaten er als volgt uit:

1° 7 687 516 476 frank vastgelegde kredieten (1978 tot 1992), namelijk:

- 5 801 miljoen frank voor 29 woonkernvernieuwingsprojecten, waarbij er ongeveer 1 250 woningen zijn gerenoveerd, zowat 750 woningen gebouwd, groene ruimten aangelegd (148 000 000 frank), voor wegen en parkeer-ruimte gezorgd;
- 1 886 miljoen frank voor 144 projecten in verband met afzonderlijke gebouwen, waarbij er 1 092 woningen zijn gerenoveerd.

2° 3 902 727 214 frank ordonnanceringskredieten.

Het aantal afgewerkte woningen bedraagt 2 163, waarvan 1 327 in het kader van de programma's voor woonkernvernieuwing en 836 woningen afzonderlijke gebouwen.

De gemiddelde eenheidskosten vergen de nodige omzichtigheid: het is zo dat het om kosten exclusief BTW gaat, op het ogenblik van de aanbesteding van de werken, zonder studiekosten en andere.

Anderzijds is het zo dat als referentie de m^2 woonoppervlakte is genomen (code NHM) die 70 à 85 pct. van de brutto-oppervlakte vertegenwoordigt.

De kosten van de stadsvernieuwing die door de gemeenten en de OCMW's worden uitgevoerd en door het Gewest gesubsidieerd wordt zijn omgerekend op basis van de ABEX-index.

Wat de renovatie betreft:

- rekenkundig gemiddelde: 25 898 frank/ m^2 woonoppervlakte;
- gewogen gemiddelde: 28 408 frank/ m^2 woonoppervlakte;
- gemiddelde kosten/woning: 2 282 000 frank.

Voor de bouw:

- rekenkundig gemiddelde: 41 041 frank/ m^2 woonoppervlakte;
- gewogen gemiddelde: 38 004 frank/ m^2 woonoppervlakte;
- gemiddelde kosten/woning: 3 282 000 frank.

Slechts weinige gemeenten houden zich aan de voorschriften om 2/3 van het woningbestand als «sociale woning» te verhuren.

De gevraagde huur ligt wel heel wat lager dan de marktprijs.

Wat de vooruitzichten betreft is het de bedoeling om dankzij de bijdrage van de overheid de huidige projecten dynamisch te maken en te versnellen en nieuwe

Les résultats en chiffres sont les suivants:

1° 7 687 516 476 francs de crédits engagés (1978 à 1992) dont:

- 5 801 millions de francs pour 29 opérations d'îlots comprenant la rénovation d'environ 1 250 logements, la construction d'environ 750 logements, l'aménagement d'espaces verts (148 000 000 de francs), de voiries et parking;
- 1 886 millions de francs pour 144 opérations d'immeubles isolés qui concernent la rénovation de 1 092 logements.

2° 3 902 727 214 francs de crédits ont été ordonnancés.

Le nombre de logements terminés s'élève à 2 163 dont 1 327 dans les programmes d'îlots et 836 dans les immeubles isolés.

Les coûts unitaires moyens sont à comprendre avec les réserves suivantes: il s'agit de coûts hors TVA, au stade de l'adjudication des travaux, hors frais d'études et divers.

D'autre part la superficie de référence est le mètre carré de logement (code Société National du Logement) qui représente de 70 à 85 p.c. de la surface brute.

Les coûts des opérations de rénovation urbaine menées par les communes et CPAS et subventionnées par la Région ont été actualisés sur la base de l'indice ABEX.

En ce qui concerne la rénovation, les chiffres suivants sont à retenir:

- moyenne arithmétique: 25 898 francs/ m^2 logement;
- moyenne pondérée: 28 408 francs/ m^2 logement;
- coût moyen/logement: 2 282 000 francs.

De même, pour la construction:

- moyenne arithmétique: 41 041 francs/ m^2 logement;
- moyenne pondérée: 38 004 francs/ m^2 logement;
- coût moyen/logement: 3 282 000 francs.

Peu de communes respectent le prescrit des conventions relatif à la réservation de 2/3 des logements au système «logement social».

Toutefois, les loyers demandés sont nettement inférieurs aux prix du marché.

En termes de perspectives, l'intervention publique visera la dynamisation et accélération des opérations en cours et le développement de nouveaux programmes

geïntegreerde programma's uit te bouwen waarbij rekening wordt gehouden met de vele problemen van vervallen wijken en dat er naar gestreefd wordt om het effect van de overheidsinvesteringen te versterken.

c) Voortzetting van de algemene besprekking

Hetzelfde lid vraagt de verdeling per gemeente van de terugbetalingen van de terugvorderbare voorschotten die in het kader van de stadsvernieuwing werden toegekend.

Hij betwist de bewering volgens welke twee derde van de gerenoveerde woningen werden toegekend aan personen die beantwoordden aan de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huisvesting. Volgens hem werd deze verhouding in geen enkele van de 19 gemeenten nageleefd.

De ambtenaar van het Gewest antwoordt dat dit een moeilijk na te gane informatie is want de meeste gemeenten hebben regelingen ingevoerd die toch dicht bij de sociale wetgeving staan, hoewel ze er niet door zijn voorgescreven. Dit is het geval met de gemeenten Sint-Gillis, Etterbeek en Sint-Joost.

In ieder geval werden alle te renoveren woningen te Molenbeek en te Koekelberg aan maatschappijen voor sociale huisvesting overgedragen. De gemiddelde kostprijs voor de renovatie van een woning is vrij aanzienlijk en indien men de berekeningswijze van de sociale woning zou moeten toepassen, zouden de huurprijzen deze van de privé-sector overtreffen.

Een lid vraagt welke de kostprijs is van de woningen in franken.

De ambtenaar van het Gewest antwoordt dat de gemiddelde kostprijs per woning bij een renovatie van woonkernen 2,3 miljoen bedraagt wat neerkomt op 28 400 frank per m² exclusief BTW, exclusief de studie- en de aankoopkosten.

Een lid vraagt hoe groot de gerenoveerde woningen zijn.

De ambtenaar van het Gewest antwoordt dat 1 682 woningen met elk een gemiddelde oppervlakte van 80 m² (NMH) aanbesteed zijn.

Het lid vraag hoeveel kamers een woning heeft.

De Minister-Voorzitter verduidelijkt dat het moeilijker is woningen van vier kamers te maken in renovatieprojecten dan in nieuwe constructies. Het gaat hier over renovatie, uiteraard met een sociaal karakter, maar niet over een sociaal woningbeleid.

Een lid meent dat de cijfers inzake de kostprijs altijd tot verwarring leiden. Hij pleit voor een uniformering van de technische aspecten inzake het bouwbedrijf.

De Minister-Voorzitter wijst erop dat de gemiddelde renovatieprijs te Sint-Gillis 30 tot 32 000 frank per m²

intégrés, prenant en compte les multiples problèmes des quartiers dégradés, en tentant de générer davantage d'effets d'entraînement des investissements publics.

c) Poursuite de la discussion générale

Le même membre demande la répartition par commune des remboursements des avances récupérables octroyées dans le cadre de la rénovation urbaine.

Il conteste l'affirmation selon laquelle deux tiers des logements rénovés ont été attribués à des personnes entrant dans les conditions d'accès au logement social. Selon lui, cette proportion n'a été respectée par aucune des 19 communes.

Le fonctionnaire de la Région répond qu'il s'agit là d'une information difficilement vérifiable car la plupart des communes ont mis en place des systèmes qui, sans être ceux prévus par la législation sociale, en sont proches. C'est le cas pour les communes de Saint-Gilles, Etterbeek et Saint-Josse.

En tout cas, la totalité des logements rénovés à Molenbeek et à Koekelberg ont été transférés à des sociétés de logement social. Le coût moyen de rénovation par logement est relativement important, et si on devait appliquer le mode de calcul du logement social, on arriverait à des loyers plus élevés que ceux pratiqués par le privé.

Un membre demande quel est le prix de revient des logements, en francs actualisés.

Le fonctionnaire de la Région répond que le coût moyen par logement d'une rénovation d'îlot est de 2,3 millions, ce qui représente en francs actualisés 28 400 francs par mètre carré hors TVA, hors frais d'étude et hors frais d'acquisition.

Un membre demande quelle est la taille des logements rénovés.

Le fonctionnaire de la Région répond que 1 682 logements ont été mis en adjudication, ayant chacun une surface moyenne de 80 m² SNL.

Le membre demande à connaître le nombre de chambres par logement.

Le Ministre-Président précise qu'il est plus difficile, dans des opérations de rénovation, de faire des logements de quatre chambres que dans des constructions neuves. Il s'agit ici de rénovation, certes à caractère social, mais pas d'une politique du logement social.

Un membre estime que les chiffres en matière de coût prêtent toujours à confusion. Il plaide pour une uniformisation des termes techniques en matière de construction.

Le Ministre-Président indique que le prix moyen de rénovation à Saint-Gilles est de 30 à 32 000 francs par

bedraagt maar dat in sommige delen van de gemeente de prijs 55 000 frank per m² kan bedragen omdat er beslist werd de percelen, de structuur van een gebouw, enz... te behouden. Het gemiddelde is één zaak maar men moet ook rekening houden met de type afwijking.

De ambtenaar van het Gewest voegt eraan toe dat de spreidingscoëfficiënt ter zake zeer groot is. De niet gewogen gemiddelde kostprijs bedraagt 26 000 frank per m² met een type afwijking van 10 000 frank.

Een lid vraagt of er cijfers bestaan over de evolutie van de renovatiekosten tussen het begin en het einde van de werken.

De ambtenaar van het Gewest antwoordt dat er der deze informatie studie zou moeten worden verricht, wat veel tijd zou vragen.

Een lid vraagt of er in het verleden voorbeelden van goed werkende samenwerking met de privé-sector hebben bestaan.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de enige overeenkomsten die tot op heden met de privé-sector werden gesloten residuele kenmerken betroffen. De filosofie van het ontwerp bestaat erin partners te vinden voor de toekomst. Het is duidelijk dat privé-groepen op dit vlak niets zullen ondernemen indien de overheid niet voor een sneeuwbaleffect zorgt. Dit wil niet zeggen dat de gemeenten de voorziene subsidies niet zullen kunnen krijgen als zij geen privé-partner vinden.

Een lid vraagt of een onderzoek werd gedaan naar het bedrag van de huurprijs in de gebouwen die vandaag leegstaan.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat dit een andere kwestie is en dat hij ter zake over geen informatie beschikt.

Een lid vraagt of er afzonderlijke statistieken bestaan voor de renovatie van afzonderlijke gebouwen en voor de renovatie van woonkernen. Hij stelt immers vast dat de slotbepalingen van het ontwerp van ordonnantie de reglementering inzake de woonkernen opheffen maar niet deze inzake de afzonderlijke gebouwen. Zou de balans van renovatie van afzonderlijke gebouwen beter zijn?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat hij een bepaling over de afzonderlijke gebouwen wenst te behouden opdat de gemeenten tegen de verwaarloosde gebouwen zouden kunnen optreden met de mogelijkheid ze te renoveren.

De ambtenaar van het Gewest voegt eraan toe dat het verschil in de kostprijs van de aanbesteding tamelijk zwak is: 29 000 frank de m² in de projecten met woonkernen en 27 600 frank de m² voor de afzonderlijke gebouwen. Het is daarentegen wel juist dat de uitvoering vlugger gaat bij de afzonderlijke gebouwen.

De Minister-Voorzitter verduidelijkt dat de afzonderlijke gebouwen niet noodzakelijkerwijze gebouwen

m² mais que dans certains endroits de la commune, le prix peut atteindre 55 000 francs par m² parce qu'il a été décidé de conserver un tissu parcellaire, la coque du bâti, etc... La moyenne est une chose, mais il faut également tenir compte de l'écart type.

Le fonctionnaire de la Région ajoute que l'indice de dispersion dans ce domaine est très important. Le coût moyen non pondéré est de 26 000 francs par m² avec un écart type de 10 000 francs.

Un membre demande s'il existe des chiffres sur l'évolution des coûts de rénovation entre le commencement et la fin des travaux.

Le fonctionnaire de la Région répond que cette information devrait faire l'objet d'une étude qui prendrait beaucoup de temps.

Un membre demande s'il existe dans le passé des exemples de partenariat avec le privé qui ont bien fonctionné.

Le Ministre-Président répond que les seules conventions conclues avec le privé à ce jour portent sur des aspects résiduels. Pour l'avenir, la philosophie du projet est de permettre de trouver des partenaires. Il est clair que les groupes privés n'interviendront pas dans ces questions s'il n'y a pas d'effet d'entraînement organisé par les pouvoirs publics. Cela ne veut pas dire que si les communes ne trouvent pas de partenaire privé, elles ne pourront pas bénéficier des subsides prévus.

Un membre demande si une enquête a été faite sur ce qu'était le taux des loyers dans les immeubles aujourd'hui abandonnés.

Le Ministre-Président répond qu'il s'agit d'un autre débat et qu'il n'a pas d'information à ce propos.

Un membre demande s'il existe des statistiques séparées pour la rénovation des immeubles isolés et pour la rénovation des îlots. Il constate en effet que les dispositions finales du projet d'ordonnance suppriment la réglementation en matière d'îlots mais pas en matière d'immeubles isolés. Le bilan de rénovation d'immeubles isolés serait-il meilleur?

Le Ministre-Président répond qu'il souhaite garder une disposition sur les immeubles isolés afin que les communes puissent lutter contre les immeubles abandonnés en ayant la possibilité de les rénover.

Le fonctionnaire de la Région ajoute que la différence pour ce qui est du coût de l'adjudication est relativement faible: 29 000 francs le m² dans les opérations d'îlots et 27 600 francs le m² dans les immeubles isolés. Ce qui est exact par contre, c'est que dans le cas des immeubles isolés, la durée de réalisation est plus courte.

Le Ministre-Président précise que les immeubles isolés ne sont pas nécessairement des immeubles où il

zijn met slechts drie woningen. Men kan in het hoofdstuk der de afzonderlijke gebouwen wooncomplexen onderbrengen, waar men tot 30 woningen vindt. Op dit ogenblik wordt de drempel voor interventie relevant.

De ambtenaar van het Gewest van de Minister-Voorzitter voegt er nog aan toe dat dit het geval is met vele projecten van de OCMW's te Brussel, die reeds in vele gevallen een samengevoegd vermogen bezitten.

Een lid haalt de praktijk aan van een Brussels gemeente die met de privé-sector erfcontracten sluit. Past dit soort praktijk nog in het kader van de besproken ordonnantie?

Is het trouwens mogelijk het gedrag van de institutionele investeerders te analyseren wanneer er tijdens een volgende vergadering van de commissie een simulatie in een wijk zal worden voorgesteld; aldus zou men een idee hebben over de rendabiliteit van de projecten.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat deze praktijk wat de erfcontract betreft inderdaad verenigbaar is met het ontwerp van ordonnantie.

Inzake de tweede vraag antwoordt de Minister-Voorzitter dat het met een concreet geval inderdaad mogelijk zal zijn uit te leggen waarom dergelijke privé-groepen op een zeker ogenblik belangstelling hebben voor een vernieuwingsproject.

Een lid zegt dat hij verbaasd is over het feit dat de doelstellingen van het besluit van 1977 op enkele zaken na — dezelfde zijn als deze van het ontwerp van ordonnantie. De balans bedroeg op 200 000 woningen die in die tijd als te renoveren werden beschouwd, 3 000 gereviseerde woningen, wat tamelijk weinig is.

Bijgevolg bestaan er moeilijkheden die eigen zijn aan de stadsvernieuwingsprojecten en die niet enkel te wijten zijn aan problemen van een versoepeling van het toezicht. De gemeenten zelf liggen aan de oorsprong van het verval van de wijken; het is dus paradoxaal vandaag op dezelfde personeelsleden een beroep te doen om de renovatie van deze wijken te overwegen.

Het lid besluit hieruit dat de politieke wil zeker een probleem is en dat daarbij soms personeelsproblemen en een gebrek aan middelen komen. Men kent de moeilijkheden van de gemeenten: ze zijn onvoldoende uitgerust en hebben soms niet voldoende technisch personeel; deze moeilijkheden zijn trouwens in de uiteenzetting naar voren gekomen.

Ten opzichte van de voorgestelde balans vraagt het lid in welke toestand het vastgoedbestand zich nu bevindt. Hoe kan men vandaag het volume van te renoveren woningen vaststellen? Vooral de duur verwondert het lid in het kader van de probleemstelling van de gemeentelijke renovatieprojecten. Gedurende 15 jaar aan één project werken, betekent dat men belangrijke wijzigingen aanbrengt en dat de inwoners van deze wijken hun vertrouwen verliezen.

n'y a que trois logements. On peut faire passer dans le chapitre des immeubles isolés des ensembles de maisons, où l'on peut trouver jusqu'à 30 logements. A ce moment, on arrive à un seuil significatif d'intervention.

Le fonctionnaire de la Région ajoute encore que c'est le cas de nombreuses opérations des CPAS de Bruxelles, qui possèdent dans beaucoup de cas un patrimoine groupé.

Un membre évoque la pratique d'une commune bruxelloise qui conclut avec le secteur privé des baux emphytéotiques. Ce type de pratique peut-il encore s'inscrire dans l'ordonnance en discussion?

D'autre part, dans la simulation sur un quartier qui sera présentée lors d'une prochaine réunion de la commission, est-il possible d'analyser le type de comportement qui sera celui des investisseurs institutionnels afin d'avoir une idée de la rentabilité des opérations?

Le Ministre-Président répond, pour les baux emphytéotiques, que cette pratique est effectivement compatible avec le projet d'ordonnance.

Quant à la deuxième question, le Ministre-Président répond qu'au travers de cas concrets, il sera effectivement possible d'expliquer pourquoi de tels groupes privés peuvent être intéressés, à un moment donné, à une opération de rénovation.

Un membre se dit frappé par le fait que les objectifs de l'arrêté de 1977 sont les mêmes — à peu de choses près — que ceux qui sont énoncés par le projet d'ordonnance. Sur les 200 000 logements qui étaient considérés à l'époque comme à rénover, le bilan est de 3 000 logements rénovés, ce qui est plutôt maigre.

Il existe donc des difficultés intrinsèques aux opérations de rénovation urbaine, qui ne sont pas seulement dues à des problèmes d'assouplissement de la tutelle. Les communes sont elles-mêmes à l'origine de la dégradation des quartiers; il est donc paradoxaal de recourir aujourd'hui au même agent pour envisager la rénovation de ceux-ci.

Le membre en conclut qu'il y a manifestement un problème de volonté politique auquel s'ajoutent, parfois, des problèmes de personnel et de moyens. On connaît les difficultés qu'ont les communes, sous-équipées et manquant parfois du personnel technique nécessaire; ces difficultés sont d'ailleurs apparues dans l'exposé.

Par rapport au bilan qui a été présenté, le membre se demande dans quelle situation se trouve actuellement le parc immobilier. Comment peut-on établir, aujourd'hui, le volume des logements à rénover? Ce qui frappe en particulier le membre dans la problématique des opérations de rénovations communales, c'est leur durée. Travailler sur une opération pendant 15 ans, c'est apporter des modifications importantes et entraîner, dans les quartiers concernés, une perte de confiance.

Het lid leidt daaruit af dat één van de voorwaarden om renovatieprojecten te doen slagen erin bestaat dat ze beperkt worden in de tijd en vlug worden uitgevoerd.

Het lid wenst tenslotte verduidelijkingen over de begroting en meer in het bijzonder over de vastleggingen en de te betalen saldi. Voor het ogenblik is een bedrag van 1,2 miljard op de begroting uitgetrokken in de vastleggingen voor de wijkovereenkomsten. Een bedrag van 3,7 miljard moet nog worden betaald. Kan de Minister een raming geven van wat overblijft van de vroegere vastleggingen ten einde ervoor te zorgen dat de betalingen kunnen worden verricht? Loopt men niet het gevaar om in de voorziene budgettaire vastleggingen tot verstikking te komen?

Hoewel de Minister-Voorzitter voorstander is van de gemeentelijke autonomie erkent hij dat er een probleem van politieke wil bestaat. De vastlegging van alle projecten is er het bewijs: van het totale bedrag dat door de ambtenaar van het Gewest werd opgegeven, namelijk 7,7 miljard, zullen sommigen gemeenten een ernstige renovatie van hun stadsstructuur moeten betalen. Het realisatiepercentage is hier een interessant criterium: voor Elsene is dat 9,69 pct., voor Schaarbeek 17,09 pct.; de andere gemeenten hebben een goed realisatiepercentage, zoals Brussel-Stad, Etterbeek, Sint-Gillis of Molenbeek. Maar zegt de Minister-Voorzitter, de ingesteldheid verandert, de wensen van de mensen worden krachtiger geformuleerd en het voorbeeld speelt, er wordt druk uitgeoefend. Deze bedragen kunnen dus verbeterd worden, zelfs in de gemeenten waar ze tot nog toe niet zeer hoog waren. Er bestaan positieve aanwijzingen: voor de gewestvorming werd er 145 miljoen per jaar vastgelegd, dit cijfer bedraagt nu 590 miljoen. In 1986, werd er 98 miljoen vastgelegd; in 1992, 721 miljoen. Zelfs indien deze verhoging gedeeltelijk de opstopping verklaart die voortvloeit uit de trage uitvoering van de projecten, kan men denken dat het ook het gevolg is van een grotere vastberadenheid van de gemeentelijke gezagsdragers.

De Minister-Voorzitter meent dat men renovatie-projecten met twee of drie gemotiveerde ambtenaren kan doen. Hij maakt zich meer zorgen over de nadien komende moeilijkheden inzake onderhoud en beheer. Vanaf het ogenblik dat de gemeenten eigenaar worden van een groot vastgoedbestand, moeten ze het beheren en in dit verband kunnen zich personeelsproblemen stellen.

Wat de bewering betreft volgens welke het vastgoedbestand nog meer vervallen zou zijn dan in 1977, blijkt uit de studie «wonen te Brussel» het tegendeel. Om welke reden? Men moet in de eerste plaats denken aan de steun aan particulieren bij de stedelijke renovatie-projecten. Bovendien bestaat er een grondige herwaardering van het Brussels vastgoedpatrimonium dat veel eigenaars, die gisteren nog in gebreke bleven, ertoe heeft aangezet hun goed te herwaarderen wegens de gunstige conjunctuur. Anders gezegd heeft de vertraging van het verval van de wijken een weinig verheugend gevolg: de verhoging van de huurprijzen. Voor

Le membre en déduit qu'une des conditions de réussite des opérations de rénovation est qu'elles soient limitées dans le temps et rapides.

Le membre souhaite enfin avoir des précisions sur le budget et plus précisément sur les engagements et les soldes à honorer. Actuellement, une somme de 1,2 milliards est inscrite au budget dans les engagements prévus pour les contrats de quartiers. Une somme de 3,7 milliards reste à honorer. Le Ministre peut-il donner une estimation de ce qui reste dans les engagements antérieurs de manière à assurer les paiements à honorer? Ne risque-t-il pas d'y avoir, dans les engagements budgétaires prévus, un engorgement?

Bien que défenseur de l'autonomie communale, le Ministre-Président reconnaît l'existence d'un problème de volonté politique. L'engagement de l'ensemble des projets en témoigne: dans la somme totale indiquée par le fonctionnaire de la Région, à savoir 7,7 milliards, il y a des communes dont la structure urbanistique exige un traitement sérieux en termes de rénovation. Le taux de réalisation est à cet égard un critère intéressant: pour Ixelles, il est de 9,69 p.c., de 17,09 p.c. pour Schaarbeek; d'autres communes ont un bon taux de réalisation, ainsi Bruxelles-Ville, Etterbeek, Saint-Gilles ou Molenbeek. Mais, note le Ministre-Président, les esprits changent les aspirations des gens se font plus pressantes et l'effet exemplatif joue, une pression s'exerce. Ces taux peuvent donc s'améliorer, même dans les communes où ils ne sont pas très élevés jusqu'ici. Des indices positifs existent: avant la régionalisation, il y avait 145 millions d'ordonnancements par an — ce chiffre est actuellement de 590 millions. En 1986, on était à 98 millions d'ordonnancements; en 1992, on est passé à 721 millions. Même si cette augmentation s'explique en partie par l'engorgement qui résulte de la lenteur des projets, on peut penser qu'ils sont aussi la conséquence d'une plus grande détermination des municipalistes.

Le Ministre-Président considère qu'on peut mener des opérations de rénovation avec deux ou trois fonctionnaires motivés. Il s'inquiète plus des difficultés d'entretien et de gestion par la suite. A partir du moment où les communes deviennent propriétaires d'un parc immobilier important, elles doivent le gérer et, dans ce cadre, des problèmes de personnel peuvent se poser.

Quant à l'affirmation selon laquelle le parc immobilier se serait encore plus dégradé qu'en 1977, l'étude «Habiter Bruxelles» indique le contraire. Pour quelle raison? Il faut, en premier lieu, ajouter l'aide aux particuliers aux opérations de rénovation urbaine; en outre, il y a eu une profonde revalorisation du patrimoine immobilier bruxellois qui a amené beaucoup plus de propriétaires, hier défaillants, à revaloriser leurs biens à cause d'une conjoncture favorable. En d'autres termes, le ralentissement de la dégradation des quartiers a induit un phénomène peu réjouissant: celui de la hausse des loyers. Actuellement, la rénovation/assainissement va

het ogenblik gaat de renovatie/sanering vlugger dan het verval, maar er moet een enorm passief worden gevuld. Om aan de trage uitvoering van de woonkernprojecten te verhelpen, wordt er in de ordonnantie bepaald dat ze binnen de 5 jaar moeten worden uitgevoerd. Dit punt wordt opgenomen in artikel 13 van de door de Executieve ingediende tekst.

Wat de programmering van de uitgaven betreft, antwoordt de Minister-Voorzitter dat de ordonnanceringen van de verschillende maatregelen voor de komende jaren inderdaad zijn geprogrammeerd. Het verstikkingsgevolg zou kunnen worden vermeden.

Een lid geeft toe dat de balans van de verwezenlijkt renovaties deze laatste jaren negatief is. Kan de Executieve lessen trekken uit de uitgevoerde renovaties, bijvoorbeeld aan de Zavel, in de wijken rond het Centraal Station, bij het Zuidstation. Het lid is zeer verwonderd over de verschillen die men vaststelt tussen de projecten voor de sloping en de renovatie van de woonkernen. Hij wenst te weten welke voorbeelden er ter zake moeten worden gevuld en welke niet. Bovendien stelt het lid zich vragen over de controle die zal worden uitgeoefend over de bij voorrang gekozen plaatsen:pst dit in het kader van het gewestelijk ontwikkelingsplan?

De Minister-Voorzitter merkt op dat de aangehaalde voorbeelden voorbeelden van renovaties zijn die enkel door de privésector zijn verricht. Het gewestelijk ontwikkelingsplan gaat een aantal prioritaire renovatiezones stellen, alsmede beschermd woonzones. De Minister-Voorzitter denkt nog dat men moet beginnen met de zes overeenkomsten waarvan sprake in zijn uiteenzetting te evalueren; gezien de budgettaire beperkingen zou men trouwens de volgende verrichtingen moeten spreiden.

Wat het overgangsmechanisme betreft tussen het oude en het nieuwe stelsel, wordt er voorgesteld dat de bestaande overeenkomsten verder van kracht blijven, maar met een nauwkeurige vervaldatum. Dit, om de toestand te vermijden die men kende met het koninklijk besluit van 1977 aangezien er geen tijdsbeperking was wanneer een gemeente een vastlegging kreeg.

Na een periode van 5 jaar, die nodig is voor het beëindigen van de lopende programma's, zouden de niet gebruikte budgettaire vastleggingen vervallen.

De Minister-Voorzitter verklaart tenslotte dat, indien de ordonnanceringen voor de renovatie van de wijken verbeteren, dit komt omdat de gemeenteraadsleden positieve balansen willen voorstellen maar ook omdat men gedreigd heeft de begrotingen van de gemeenten nietig te verklaren. Het Gewest speelt dus wel een rol in de mate dat het de gemeenten aan sommige verplichtingen onderwerpt.

Een lid vraagt of er dossiers werden geweigerd die bijna klaar waren.

De medewerker van de Minister-Voorzitter antwoordt dat de ordonnancering de weg tot het indie-

plus vite que la dégradation mais il y a un passif énorme à combler. Pour remédier à la lenteur des opérations d'îlots, il est prévu dans l'ordonnance qu'elles doivent être exécutées en 5 ans. Ce point est repris à l'article 13 du texte déposé par l'Exécutif.

A propos de la programmation des dépenses, le Ministre-Président répond qu'en effet, les ordonnancements des différents dispositifs sont programmés pour les années à venir. L'effet d'étranglement pourra être évité.

Un membre admet que le bilan des rénovations réalisées ces dernières années est négatif. L'Exécutif peut-il tirer des leçons des rénovations qui ont été effectuées, par exemple au Sablon, dans le quartier de la Gare Centrale, près de la Gare du Midi ? Le nombre se dit perplexe par rapport aux différences que l'on constate entre les opérations de destructions/rénovation d'îlots. Il souhaite savoir quelles sont, en cette matière, les modèles à suivre et à ne pas suivre. D'autre part, le membre s'interroge sur le contrôle qui sera exercé sur les sites choisis en priorité : s'inscrira-t-il dans le cadre du plan régional de développement ?

Le Ministre-Président fait remarquer que les exemples cités sont des exemples de rénovations où seul l'acteur privé est intervenu. Le plan régional de développement va, quant à lui, consacrer un certain nombre de zones de rénovation prioritaires et de zones de protection accrue du logement. Le Ministre-Président pense encore qu'il faut commencer par évaluer les six contrats dont il a été question dans son exposé; vu les contraintes budgétaires, il faudra d'ailleurs étaler les opérations suivants.

Pour ce qui est du mécanisme de passage entre l'ancien régime et le nouveau, il est proposé que les conventions existantes continuent de produire leurs effets, mais avec une échéance précise dans le temps. Ceci permet d'éviter la situation que l'on connaît sous le régime de l'arrêté royal de 1977 puisque lorsqu'une commune bénéficiait d'un engagement, il n'y avait pas de limitation de durée.

Après une période de 5 ans nécessaires pour l'achèvement des programmes en cours, il y aura annulation des engagements budgétaires non utilisés.

Le Ministre-Président déclare enfin que si les ordonnancements consacrés à la rénovation de quartier s'améliorent, c'est parce que les municipalistes veulent présenter des bilans positifs mais aussi parce qu'on a menacé les communes d'annuler leurs budgets. La Région a donc bien un rôle à jouer, dans la mesure où elle soumet les communes à certaines obligations.

Un membre demande si des dossiers en voie d'achèvement ont été refusés.

Le collaborateur du Ministre-Président répond que l'ordonnance ferme la voie à l'introduction de nou-

nen van nieuwe dossiers voor woonkernvernieuwing afsluit; nochtans, zolang de ordonnantie niet is goedgekeurd, gaat de Executieve verder met het vastleggen van renovatieprojecten voor woonkernen. In de meeste gevallen gaat het over aanvullingen van reeds aan de gang zijnde programma's.

Een lid stelt vast dat er sedert 20 jaar geen statistische gegevens vorhanden zijn. In 1994 zal er waarschijnlijk een studie komen van l'Institut National du Logement en Wallonie (het Nationaal Instituut voor de Huisvesting in Wallonië). Wat gebeurt er te Brussel?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de studie «wonen te Brussel» dit verschijnsel heeft aangepakt, maar hij heeft evenmin de bedoeling een nieuwe statistische studie te vragen voor het einde van de zittingstijd; maar de studie «wonen te Brussel» moet in de komende jaren worden uitgebreid en aangevuld.

d) Uiteenzetting van de Minister-Voorzitter over het voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de ordonnantie en over artikel 4 van het ontwerp

«Ik zal op de door de leden van de commissie gestelde vragen antwoorden door samen met u de drie teksten tegelijkertijd door te nemen

De drie teksten, omdat ik vaststel dat de bespreking, naar de geest, vooral streefde naar een sterkere inhoud van de ordonnantie. Wij dachten van bij het begin eerder aan een heel eenvoudige en beperkte inhoud, omdat we meenden dat er in de ordonnantie zelf enkel essentiële bepalingen moesten voorkomen en dat alle toepassingsregelingen, waarvoor een vlotte aanpassing moet mogelijk blijven, konden opgenomen worden in een besluit.

Deze zienswijze nam echter niet alle ongerustheid weg bij een aantal leden. Sommige bepalingen die volgens ons beter opgenomen werden in het besluit dat werd rondgedeeld kunnen opgenomen worden in de ordonnantie.

Eerst wil ik er aan herinneren dat er vijf aktieluiken voorkomen in deze regeling. Ze moeten door ons allen goed gekend zijn opdat we goed zouden weten welke vijf middelen de gemeenten kunnen aanwenden om de doelstellingen te bereiken.

Het eerste luik heeft betrekking op gemeentelijke huurwoningen (artikel 4). Over de met sociale woningen gelijkgestelde woningen zal ik het verder nog hebben.

Onze doelstelling is: de toename van het aantal openbare huurwoningen ten behoeve van de gezinnen die nood hebben aan betere woonomstandigheden, maar deze op de vrije markt niet kunnen betalen met hun te laag inkomen, het gaat dus om een volledige, 100 pct., openbare investering.

Het tweede luik heeft betrekking op de vastgoed-transacties. Zoals u zelf hebt kunnen vaststellen zijn er in de betrokken wijken veel bouwgronden, braaklig-

veaux dossiers de rénovation d'ilots; cependant, tant que l'ordonnance n'est pas votée, l'Exécutif continue à engager des opérations de rénovation d'ilots. Il s'agit, la plupart du temps, de compléments à des programmes déjà en cours.

Un membre constate le silence statistique qui existe depuis 20 ans à ce sujet. En 1994, il y aura sans doute une étude de l'INL en Wallonie. Qu'en est-il pour Bruxelles?

Le Ministre-Président répond que l'étude «Habiter Bruxelles» a approché ce phénomène. Le Ministre-Président n'a pas l'intention de susciter une nouvelle étude statistique avant la fin de la législature; mais il faudrait étendre et compléter l'étude «Habiter Bruxelles» dans les années qui viennent.

d) Exposé du Ministre-Président sur l'avant-projet d'arrêté d'exécution de l'ordonnance et sur l'article 4 de projet

«Je répondrai aux questions posées par les membres de la Commission en parcourant avec vous les trois textes à fois.

Trois textes, parce que je constate que beaucoup de l'esprit des discussions que nous avons eues vise à renforcer le texte de l'ordonnance. Nous l'avions voulu au départ extrêmement simple dans son contenu en tablant sur le fait que seules les dispositions essentielles devaient se trouver dans une ordonnance tandis que toutes les modalités d'application, qui ont besoin d'une souplesse d'adaptation, étaient renvoyées vers un arrêté de l'Exécutif.

Cette manière de voir n'a pas apporté la tranquillité d'esprit à un certain nombre de membres et donc une partie des dispositions que nous avions prévues de mettre dans le projet d'arrêté qui vous a été distribué pourraient être reprises dans le projet d'ordonnance.

Je commencerai en rappelant qu'il y a cinq volets d'action dans ce dispositif. Et je crois qu'il est nécessaire de les avoir bien à l'esprit, de façon à ce qu'on sache les cinq outils que les communes auront à manier pour atteindre les objectifs.

Le premier volet, ainsi que précisé à l'article 4, concerne le logement locatif municipal. On reviendra sur la notion de logement assimilé au logement social.

Notre objectif est de dire: il faut accroître ce parc locatif public de manière à répondre aux besoins des ménages qui doivent accéder à des conditions meilleures d'habitat, mais qui disposent de revenus insuffisants pour accéder à un logement décent sur le marché libre. C'est donc un investissement cent pour cent public.

Le deuxième volet concerne les opérations foncières. Comme vous avez pu vous en rendre compte, les quartiers concernés comportent un grand nombre de

gende gronden, volledig vervallen gebouwen die door de gemeente moeten verworven worden, in voorkomend geval zelfs door onteigening, om deze gronden te saneren en om ze als bouwgronden ter beschikking te stellen van investeerders die middelgrote woningen bouwen. Dit principe geldt ook voor de renovatie, bijvoorbeeld van verlaten gebouwen.

Het derde luik heeft betrekking op het partnerschap met privé-investeerders. Een aantal woningen die door de investeerder werden gebouwd, worden in erfpacht genomen. We willen dat dit aantal nooit hoger zou liggen dan drievierde van de gebouwde woningen. We zullen deze doelstelling nader bepalen in het uitvoeringsbesluit. Zo blijft de investeerder een deel van het industrieel risico van zijn investering zelf dragen. De overheid geeft enkel een aanvullende zekerheid van afzetmarkt voor het produkt van de investering.

De woningen die volgens dit mechanisme door de gemeente in erfpacht worden genomen worden in feite gemeentelijke huurwoningen die volgens hetzelfde systeem als in het eerste luik beheerd worden.

Het vierde luik heeft betrekking op de openbare ruimte.

Het gaat hier dus, zoals ik reeds stelde, over alle openbare en collectieve ruimten in de betrokken wijk, van rioleringsnet, over verlichting tot verfraaiing, groenaanleg, toegangen tot de woningen langs de binnekoeren en tuinen, de muurschilderingen... enz... alles waardoor het imago en de aantrekkracht van de wijk verbeterd kan worden.

Het vijfde luik heeft betrekking op de sociaal-culturele sector. Ik heb reeds een aantal thema's behandeld en een aantal voorstellen van programma's uiteengezet.

Zowel de ordonnantie als het besluit geven eerst een aantal definities(1).

Reeds nu wil ik stellen dat de amendementen op de definities vervat in artikel 2, die ik namens de Executieve zal neerleggen hun verantwoording vinden in de noodzaak aan harmonisatie met de bepalingen vervat in de Code van de Sociale Huisvesting en in de ordonnantie «middelgrote woningen».

In deze ordonnantie verstaat men onder «woning» de met sociale woning gelijkgestelde woning of de conventionele woning. Er wordt wel onderscheid gemaakt tussen gemeenschapsvoorzieningen, sociale diensten en handelsactiviteiten. Deze laatste worden nooit betoelaagd.

De met sociale woningen gelijkgestelde woningen krijgen een regeling die sterk zal lijken op deze voor sociale woningen. Er zal wel rekening worden gehouden met de bijzondere verplichtingen van de gemeenten.

terrains à bâtir, de terrains vagues, des immeubles complètement à l'état de ruine que la commune doit acquérir, le cas échéant exproprier, pour assainir ces terrains et les proposer comme terrain à bâtir pour des investisseurs qui font du logement moyen. Ce principe vaut aussi pour la rénovation, par exemple d'immeubles à l'abandon.

Le troisième volet est un mécanisme de partenariat avec des investisseurs privés et qui consiste à prendre en emphytéose une part des logements que cet investisseur aura réalisés. Notre objectif, nous le préciserons dans l'arrêté d'application, c'est que cette part ne soit pas supérieur à trois-quart des logements produits. Ceci afin que l'investisseur supporte une partie du risque industriel de son investissement et que ce ne soit qu'à titre complémentaire que les pouvoirs publics lui donnent l'assurance de trouver des débouchés à son investissement.

Les logements pris en emphytéose par la commune selon ce mécanisme de partenariat, deviennent en fait du logement locatif municipal géré selon le même système que pour le volet 1.

Le quatrième volet concerne les espaces publics.

Je l'ai déjà évoqué, il s'agit bien de l'ensemble des espaces publics et collectifs dans le quartier concerné, depuis les réseaux d'égouts en passant par l'éclairage mais aussi les mesures d'embellissement, la verdurisation d'ilots, l'accès aux logements via des intérieurs d'ilots, les fresques murales sur des pignons, etc... qui touchent globalement à l'image, à l'attrait du quartier.

Le cinquième volet concerne le secteur social et culturel pour lesquels je vous ai déjà détaillé quelques thèmes, quelques idées de programmes à réaliser.

L'arrêté de l'Exécutif, comme l'ordonnance, débutent par un certain nombre de définitions(1).

J'entends déjà rappeler ici que les amendements que je déposerai au nom de l'Exécutif et qui concernent les définitions de l'article 2, sont justifiés par le fait qu'il est apparu opportun d'harmoniser ces définitions avec celles contenues dans le Code du Logement social et dans l'ordonnance visant l'accès au logement moyen.

Le terme «habitat» sera défini comme le logement assimilé au logement social ou le logement conventionné. On fera une distinction ici à l'égard des activités communautaires des services sociaux de proximité ainsi que pour les espaces commerciaux, ces derniers n'étant pas susceptibles de faire l'objet de subventions.

Le logement assimilé au logement social sera régi par des dispositions voisines de celles du logement social, en tenant compte des contraintes particulières des communes.

(1) Zie tekst van het voorontwerp van besluit als bijlage.

(1) Voir texte de l'avant-projet d'arrêté en annexe.

De doelstelling inzake inkomensvoorraarden is: komen tot een verschil van ongeveer 20 pct.

Onder conventionele woning verstaat men de koopwoningen — die omschreven werden in de ordonnantie en in het uitvoeringsbesluit middelgrote woningen — maar eveneens de middelgrote huurwoning, waarvoor de regeling nog moet nader bepaald worden.

In het uitvoeringsbesluit werd voorzien dat de subsidies vermeld in artikel 3 niet kunnen gecumuleerd worden met deze die toegekend worden uit hoofde van andere gewestelijke reglementeringen, met uitzondering van deze die betrekking hebben op de bescherming van het onroerend erfgoed.

De daarop volgende artikelen van het uitvoeringsbesluit beschrijven trouwens de uitgaven die voor subsidiëring in aanmerking kunnen komen.

Voor het eerste luik, namelijk de zuivere openbare woningen komen in aanmerking: de studies, de verwervingen van onroerende goederen, de bewarende werken, de renovatiewerken, de afbraakwerken, de saneringswerken enzovoort die betrekking hebben op die gebouwen.

Deze moeten uiteraard bestemd zijn voor met sociale woningen gelijkgestelde woningen.

Ze kunnen ook gebruikt worden voor ambachtelijke en sociale dienst activiteiten, voor zover de oppervlakte voor deze bestemmingen niet meer bedraagt dan 20 pct. van de totale oppervlakte van deze gebouwen.

Er werd in een bijzondere regeling voorzien indien deze met sociale woningen gelijkgestelde woningen opgericht worden door co-financiering met de private sector; we komen daar nog op terug maar het gaat hier wel duidelijk om de toepassing van een bepaling uit de ordonnantie planning en stedebouw betreffende de stedebouwkundige lasten.

Artikel 6 beschrijft, logischerwijze, de regeling betreffende luik 2 en handelt dus hoofdzakelijk over het bouwrijp maken van gronden. Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder deze gronden aan kandidaten kunnen aangeboden worden, terwijl artikel 33 de toegangsvoorraarden voor deze conventionele woningen bepaalt.

Belangrijk is ook dat het hier zowel gaat om nieuwbouw woningen als om gerenoveerde woningen. We zullen dat door een amendement duidelijker maken.

Artikel 7 betreft de in erfpacht genomen woningen die aan bepaalde voorwaarden moeten beantwoorden, terwijl artikel 8 de aangelegenheden die betrekking hebben op de openbare ruimten behandelt.

Artikel 9 behandelt de sociale en culturele maatregelen.

L'objectif sera d'avoir un différentiel de l'ordre de 20 p.c. quant à la condition d'accès en matière de revenus.

En ce qui concerne le logement conventionné, il concerne à la fois le logement acquisitif — qui a été notamment décrit dans l'ordonnance visant l'accès au logement moyen et son arrêté d'application — mais également le logement moyen locatif pour lequel des dispositions doivent être précisées.

Dans l'arrêté d'application, nous avons prévu que les subventions à l'article 3 ne peuvent être cumulées avec celles provenant d'autres réglementations régionales, à l'exception de celles relatives à la conservation du patrimoine immobilier.

Les articles suivants de l'arrêté d'application décrivent précisément les types de dépenses qui sont admissibles pour la subvention.

Pour ce qui concerne le volet 1, c'est-à-dire le logement purement public, sont pris en compte les études, les acquisitions d'immeubles, les travaux conservatoires, les travaux de rénovation, de démolition, d'assainissement etc... qui concernent ces bâtiments.

Ceux-ci doivent être affectés à des logements assimilés au logement social, bien évidemment.

Ils peuvent également être affectés à des activités à caractère artisanal, industriel, commercial, communautaire, service social de proximité pour autant que ces affectations ne soient pas supérieures à 20 p.c. de la superficie de ces bâtiments.

On a prévu un mécanisme particulier si ces logements assimilés au logement social sont produits à partir d'un co-financement du secteur privé; nous aurons l'occasion de revenir à cette matière, mais cela concerne bien évidemment les possibilités d'appliquer ici une disposition de l'ordonnance Urbanisme relative aux charges d'urbanisme.

L'article 6 logiquement décrit les opérations du volet 2 et donc concerne essentiellement les mesures d'assainissement des terrains. Il définit les conditions dans lesquelles ces terrains peuvent être proposés aux candidats tandis que l'article 33 précise les conditions dans lesquelles l'accès à ces logements conventionnels doit être organisé.

Il est important de dire aussi que le logement ici concerne à la fois des logements construits ou des logements rénovés et nous le préciserons par voie d'amendement.

L'article 7 concerne les logements pris en emphytéose, qui répondent bien entendu à des conditions particulières, tandis que l'article 8 concerne les matières relatives aux espaces publics.

L'article 9 concerne lui les mesures sociales et culturelles.

Naast deze 5 luiken, dient ook nog duidelijk gesteld dat de subsidie mag aangewend worden voor het dekken van uitgaven van de gemeenten voor personeel en beheer, als deze uitgaven betrekking hebben op de coördinatie van deze operaties.

Voor wat artikel 4, 5^o van de ordonnantie betreft, zullen we een amendement voorstellen om de organisatie van de tussenkomst in samenwerking met actieve verenigingen van de in de wijken aanwezige gemeenschappen mogelijk te maken.

Wat hier voor iedereen duidelijk moet gemaakt worden is dat we niet simpelweg als bedoeling hebben te waarborgen dat de Franstalige en de Nederlandstalige gemeenschappen kunnen gesubsidieerd worden, maar dat onze voornaamste zorg het tegemoet komen is aan de behoeften van de gemeenschappen die in de betrokken wijken aanwezig zijn.

Door middel van een amendement zal er een nieuw artikel 5 voorgesteld worden.

In dit nieuwe artikel zal een gedeelte van het uitvoeringsbesluit opgenomen worden, meer in het bijzonder het artikel 13 van dat besluit. De inhoud ervan zal dus in de ordonnantie overgenomen worden.

Het gaat om de bepaling van de inhoud van het vierjarenprogramma, waarin het dossier dat ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, verplicht moet opgenomen worden. Er komen een tiental punten in voor, waaronder een lijst van de bewoners van de bij het programma betrokken gebouwen.

Dat wil zeggen dat er toegangsrioriteiten tot de wederopgebouwde of gerenoveerde openbare woningen zullen voorzien worden voor de bewoners die geen vervangingshuisvesting hebben kunnen vinden.

We zullen ook een deel van artikel 12 van het besluit overbrengen naar de ordonnantie. Het gaat hier over de oprichting van plaatselijke ontwikkelingscommissies die advies zullen geven vóór de aanname van het programma door de gemeenteraad.

Verder wil ik er ook nog op wijzen dat het ontwerp van vierjarenprogramma onderworpen wordt aan de speciale bekendmakingsmaatregelen en aan het overleg voorzien door de ordonnantie planning en stedebouw.

Een aantal Commissieleden zal amenderen om het percentage van de subsidiëring tot 70% te beperken en om de voorschotten tot 15 of 20% van de subsidie te beperken. We hadden deze bepalingen opgenomen in het besluit, nu zullen ze misschien opgenomen worden in de ordonnantie.

Artikel 21 en de daarop volgende artikelen beschrijven enkel de administratieve procedures.

Ik wil nog uw aandacht vragen voor een amendement dat zal ingediend worden om een nieuw artikel 12 in te

A côté des cinq volets ainsi décrits, il est encore utile de préciser que la subvention peut couvrir des frais de personnel et de gestion à charge de la commune, relatifs à la coordination des opérations.

Concernant l'article 4, 5^o de l'ordonnance, nous proposerons, par amendement, une modification de manière à ce que l'intervention visée puisse être organisée avec des associations actives au niveau des communautés présentes dans les quartiers considérés.

Il s'agit en effet de comprendre que nous ne souhaitons pas simplement donner la garantie aux deux communautés francophone et néerlandophone d'être subventionnées par ce canal, mais que c'est d'abord notre souci de répondre aux besoins des communautés qui sont présentes dans les quartiers en question.

Un nouvel article 5 de l'ordonnance sera proposé par voie d'amendement.

C'est un nouvel article qui reprendra une partie de l'arrêté d'application, en particulier l'article 13 de celui-ci et reporte donc le contenu de celui-ci dans l'ordonnance.

Cela définit le contenu du programme quadriennal, que doit comporter obligatoirement le dossier qui est soumis à l'adoption du conseil communal. Parmi la dizaine de points qui s'y trouvent, je relève notamment la question d'une liste des occupants des immeubles concernés par le programme.

Ceci permettra de comprendre que des priorités d'accès aux logements publics rénovés ou reconstruits, seront prévus pour ceux de ces occupants qui n'auraient pas trouvés à se reloger.

Nous prévoirons également de reporter une partie de l'article 12 de l'arrêté dans l'ordonnance proprement dite. Cela concerne la constitution d'une commission locale de développement qui sera amenée à donner son avis avant l'adoption du programme par le conseil communal.

Je précise également que le projet de programme quadriennal est soumis aux mesures particulières de publicité et de concertation visées par l'ordonnance urbanisme.

Par voie d'amendement, un certain nombre d'entre vous proposeront de plafonner le taux de la subvention à 70 p.c. et même de préciser que l'avance de fonds soit limitée à 15 ou 20 p.c. du montant de la subvention. Ces dispositions que nous avions imaginées de mettre dans l'arrêté, pourraient donc se retrouver dans l'ordonnance.

Les articles 21 et suivants du projet d'arrêté sont uniquement descriptifs des procédures administratives.

J'attire votre attention sur un amendement qui sera déposé et qui crée un nouvel article 12. Celui-ci pré-

voegen. Het voert een mechanisme van in de plaatstreding in voor de gemeentelijke actie, hetzij op vraag van de gemeente, hetzij in geval de gemeente, na daartoe aangespoord te zijn door de Executieve, niet aan de uitvoering van een herwaarderingsprogramma begint.

In beide hypotheses kan de Executieve een publiekrechtelijke instelling aanduiden, dat kan het nog op de richten Vastgoed Agentschap zijn of de GOMB; dat zal later uitgemaakt worden.

Ik benadruk dat dit een hypothese is die ik liever niet zou moeten uitvoeren. Mijn wens is dat de gemeenten de partners van het Gewest zouden zijn voor de herwaarderingsoperaties. Het beroep doen op een gewestelijke publiekrechtelijke instelling moet uitzonderlijk blijven. Indien het zich echter toch zou voordoen, voorziet het amendement uiteraard dat de betrokken gemeente voor minstens 35 % financiële bijdraagt.

Ik wil het nu hebben over het beheer van de openbare woningen. In het ontwerpbesluit komen er in artikel 32 een aantal bepalingen voor die naar de ordonnantie zullen overgeheveld worden, althans voor wat hun structuur en hun bijzonderste doeleinden betreft.

Ik heb eerder gesteld dat de inkomensgrenzen ongeveer 20 % hoger zouden moeten liggen dan deze die gelden voor de toegang tot sociale woningen. Bij de toewijzing van de woningen zal er voorrang gegeven worden aan de oorspronkelijke bewoners van de heropgebouwde of gerenoveerde woningen. Er moeten ook sancties voorzien worden in geval van niet naleving van de regelingen. Sommigen hebben voorgesteld om de terug te betalen subsidies af te houden van het aandeel in het Gemeentefonds. Dat lijkt me onaanvaardbaar. Er moet daarvoor een andere formule gevonden worden. Ik denk dat we nog de gelegenheid zullen hebben om daarover te praten.

In artikel 33 van het besluit worden de toegangsvoorwaarden tot de conventionele koop- en huurwoningen bepaald.

Ik wil nog vermelden dat artikel 5 van de ordonnantie de mogelijkheid schept om onteigenismacht te geven aan de gemeente om haar vierjarenprogramma uit te voeren en dat we door amending een anti-speculatief mechanisme zullen voorstellen waardoor, in geval van onteigening, vermeden zal worden dat de prijs beïnvloed zou worden door de inspanning die de overheid levert in het raam van het vierjarenprogramma.

Ik denk dat ik de belangrijkste elementen van de ordonnantie besproken heb en dat ik ingegaan ben op uw wens om de grote principes uit het uitvoeringsbesluit uiteen te zetten.

e) Voortzetting van de bespreking

Een lid vraagt of erin wordt voorzien dat de plaatselijke verenigingen met economische doelgerichtheid

voira un mécanisme de suppléance à l'action communale, soit quand la commune le demande, soit lorsque après injonction de l'Exécutif, la commune n'entreprend pas de réaliser un programme de revitalisation.

Dans ces deux hypothèses, l'Exécutif peut désigner un organisme de droit public. Peu importe lequel, soit la future Régie foncière à créer ou encore la SDRB; on tranchera ce débat plus tard.

J'entends bien affirmer ici que c'est une hypothèse que d'emblée je ne souhaite pas. Je souhaite que les Communes soient réellement les partenaires de la Région pour réaliser les opérations de revitalisation. Le recours à un organisme de droit public régional pour se substituer aux communes doit être considéré comme une hypothèse exceptionnelle. Si cette exception se présente, l'amendement prévoit évidemment qu'il y ait une contribution financière de la commune à hauteur de minimum 35 p.c.

J'en viens maintenant à la gestion des logements publics. Dans le projet d'arrêté de l'Exécutif, à l'article 32, un certain nombre de dispositions ont été imaginées dont la structure et les intentions principales seront reprises par voie d'amendement dans l'ordonnance.

J'ai précisé tout à l'heure que les plafonds de revenus devraient être de l'ordre d'une vingtaine de pour-cent supérieurs à ceux en vigueur dans le logement social pour ce qui est de l'accès à ces logements et une priorité sera donnée en matière d'attribution à ceux qui habitaient les logements à rénover ou à reconstruire dans le cadre des opérations de rénovation. Par ailleurs, des sanctions doivent être prévues en cas de non-respect de ces règles. Certains ont évoqué le fait de défalquer le remboursement des subventions de la quote-part du Fonds des communes. Cela me paraît inacceptable. Une autre formule doit être trouvée à cet égard. Nous aurons l'occasion d'en parler, je l'imagine.

L'article 33 de l'arrêté précise quant à lui les conditions d'accès relatives au logement conventionné tant acquisitif que locatif.

Il me reste à préciser que par l'article 5 de l'ordonnance, un droit d'expropriation pourra être concédé à la commune pour que son programme quadriennal puisse être exécuté, et que par voie d'amendement nous proposerons un mécanisme anti-spéculatif qui vise à ce dans ce cas d'expropriation à ce que le prix de celle-ci ne reflète pas les efforts publics entrepris dans le cadre du programme quadriennal.

Je pense ainsi avoir fait le tour des questions principales contenues dans le projet d'ordonnance et avoir répondu à votre souhait d'exposer les grands principes du projet d'arrêté d'application.»

e) Poursuite de la discussion générale.

Un membre demande si dans les opérations visées par l'article 4, 5^o du projet d'ordonnance, il est prévu

bij de in artikel 4, 5° van het ontwerp van ordonnantie bedoelde projecten worden betrokken. Deze verenigingen spelen immers een dynamische en fundamentele rol op het vlak van de stadsvernieuwing.

De Minister-Voorzitter stemt ermee in dit begrip in het uitvoeringsbesluit op te nemen.

Een lid vraagt hoe de plaatsvervanging zal gescheven, in geval de gemeenten in gebreke blijven. Moet de gemeenteraad dit vragen of beslist de Executieve hier van rechtswege toe?

Hij vraagt ook in welke structuur de verschillende partners die bij de projecten voor stadsvernieuwing betrokken zullen zijn ondergebracht worden en welke verantwoordelijkheid ze in de projecten wel hebben?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de plaatsvervanging in de eerste plaats geschiedt wanneer de gemeenteraad hiertoe een gemotiveerd verzoek indient. De gemeente kan dit vragen voor één, een aantal of alle geplande projecten, en dit wanneer ze tot de vaststelling komt dat ze deze niet tot een goed eind kan brengen. Tweede hypothese: de gemeente slaagt er niet in sommige terreinen bouwrijp te maken. In dit geval kan ze vragen dat het Gewest haar plaats inneemt. In de tweede plaats zal het in de plaats stellen gescheiden indien de gemeente geen dossier indient na een positieve aanmaning van het Gewest. De Executieve wijst dan een publiekrechtelijk orgaan aan dat het project in de plaats van de gemeente uitvoert. Deze mogelijkheid mag echter alleen als laatste hulpmiddel worden gebruikt: de gemeenten moeten zoveel mogelijk zelf verantwoordelijkheid nemen.

Alle partners, dit wil zeggen contractuele, gesubsidieerde of vrije partners, die tot stadsvernieuwing bijdragen, hebben zitting in de door de gemeente opgerichte plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling.

Een lid vraagt of de gemeente, wanneer de ambtenaar in gebreke blijft, bijvoorbeeld met een privé-architect een contract kan sluiten.

Volgens de Minister-Voorzitter is dit perfect mogelijk en is dit soort uitgave opgenomen in de opsomming van hetgeen wordt gesubsidieerd.

Een lid wenst te weten welke precieze rol de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling speelt en op welk ogenblik ze in het renovatieproces optreedt.

Een ander lid stelt vast dat bijvoorbeeld de water- of de elektriciteitsmaatschappijen geen deel uitmaken van de plaatselijke commissie. Ze kunnen de werkzaamheden bemoeilijken, maar ook bijdragen tot de renovatie. Worden ze van bij de aanvang bij het dossier betrokken?

De Minister-Voorzitter zegt dat de gemeente in feite in de meeste van deze maatschappijen is vertegenwoordigd.

d'associer les associations locales à finalité économique. Ces associations jouent un rôle dynamique et essentiel en matière de rénovation urbaine.

Le Ministre-Président répond qu'il est d'accord pour que cette notion soit intégrée dans l'arrêté d'exécution.

Un membre demande comment s'effectue la substitution en cas de défaillance des communes. Le conseil communal doit-il la demander, ou l'Exécutif décide-t-il de droit?

Il demande encore dans quelle structure vont se retrouver, lors des opérations de rénovation urbaine, les différents partenaires et quel est leur degré de responsabilité dans l'opération.

Le Ministre-Président répond que la substitution s'opère en premier lieu lorsque le conseil communal en fait la demande motivée. La commune peut faire cette demande pour une, plusieurs ou la totalité des opérations projetées lorsqu'elle se rend compte qu'elle ne pourra pas les mener à bien. Une deuxième hypothèse est que la commune ne parvient pas à viabiliser certains terrains. Elle peut demander, dans ce cas, que la Région se substitue à elle. En second lieu, une substitution s'opérera si après une injonction positive de la Région, la commune n'introduit pas de dossier de demande. L'Exécutif désigne alors un organisme de droit public qui réalise l'opération à la place de la commune. Ce dispositif ne doit être utilisé qu'en dernier recours: il faut, autant que possible, responsabiliser les communes.

L'ensemble des partenaires, conventionnés, subventionnés et libres, participant à une opération de rénovation urbaine, sont regroupés au sein de la commission locale de développement intégré mise en place par la commune.

Un membre demande si, lorsque le fonctionnaire est défaillant, la commune ne peut pas conclure un contrat avec, par exemple, un architecte privé.

Le Ministre-Président répond que c'est parfaitement possible, et que ce type de dépense est inclue dans le détail de ce qui est subventionné.

Un membre demande à connaître le rôle précis de la commission locale de développement intégré ainsi que le moment où elle intervient dans le processus de rénovation.

Un autre membre constate que parmi les différents acteurs qui vont se réunir au sein de la commission locale, on ne trouve par exemple pas les sociétés de distribution d'eau, d'électricité, etc. Or, ces sociétés peuvent jouer un rôle de blocage, mais elles peuvent aussi aider aux progrès de la rénovation. Sont-elles associées dès le départ au dossier?

Le Ministre-Président répond qu'en fait, la commune est représentée dans la plupart de ces sociétés. On

digd. Men kan dit onderwerp opnieuw behandelen wanneer de samenstelling van de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling wordt besproken. Laat het echter nu reeds duidelijk zijn dat deze maatschappijen semi-openbare organen zijn. Deze maatschappijen kunnen echter wel in de plaatselijke commissie worden uitgenodigd wanneer hier specifieke problemen worden behandeld die op hen betrekking hebben. Trouwens ook de schepen die bevoegd is voor de betrekkingen met de distributemaatschappijen kan de vergadering van de Commissie bijwonen.

Inzake de vraag van het vorige lid antwoordt de Minister-Voorzitter dat dit onderwerp tijdens de besprekking van de amendementen zal worden behandeld. Op artikel 5 zal een amendement worden ingediend dat bepaalt wat wordt bedoeld met perimeter, richtschema, lijst van de gebouwen, beschrijving van de werken. In dit amendement zal ook staan dat het programma-ontwerp aan een plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling ter advies wordt voorgelegd. De plaatselijke commissie speelt dus een rol van bij de voorstelling van het project, dus vóór de goedkeuring door de gemeenteraad. Het scenario ziet er dus als volgt uit: de gemeenteraad bepaalt de samenstelling van de Commissie; zodra hij het programma-ontwerp wil bespreken, legt hij het deze Commissie ter advies voor.

Een lid wijst erop dat er in de memorie van toelichting sprake is van 3/4 privé-bijdrage. Heeft dit cijfer betrekking op het gehele contract of wordt dit project per project berekend?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat het eerste antwoord het goede is en dat dit cijfer betrekking heeft op de erfacht van door de privé-sector opgetrokken woongebouwen binnen het bestek van de wijkovereenkomst.

f) Uiteenzetting van vertegenwoordigers van een studiekantoor over een herwaarderingsstudie van een wijk

Alvorens deze uiteenzetting gegeven wordt, wijst de Minister-Voorzitter op de vertrouwelijke aard ervan. Hij onderstreept tevens dat de studie nog niet voltooid is, maar pas zal worden beëindigd nadat de gemeenteraad (met naleving van de in het ontwerp van ordonnantie bepaalde procedures) en de Executieve het programma-ontwerp hebben goedgekeurd.

Hij voegt eraan toe dat het probleem erin bestond een wet of een reglement te bedenken dat perfect op de werkelijkheid inspeelt. Men heeft dus een ontwerp van ordonnantie en een ontwerp van uitvoeringsbesluit opgesteld en tegelijkertijd een aantal praktijkstudies uitgevoerd.

Hij herinnert er tenslotte aan dat de ordonnantie vijf soorten projecten bevat en dat men, om de eerste vier soorten projecten te bestuderen, speciaal stede-

peut reprendre cette discussion lorsqu'on examinera la composition de la commission locale de développement intégré. Mais il est clair qu'il s'agit là d'organismes semi-publics. Cela étant, ces sociétés peuvent être invitées dans la commission locale lorsque des problèmes particuliers les concernent. Par ailleurs, l'échevin compétent pour les relations avec les sociétés de distribution peut également être présent aux réunions de la commission.

A la question du membre précédent, le Ministre-Président répond que ce point sera discuté lors de l'examen des amendements. A l'article 5, un amendement sera déposé qui précise ce qu'est le plan de périmètre, le schéma directeur, la liste des immeubles, la description des travaux et on va retrouver, dans cet amendement, l'idée que le projet de programme est soumis à l'avis d'une commission local de développement intégré. La commission locale intervient donc dès la présentation du projet, avant son adoption par le conseil communal. Le scénario est donc le suivant: le conseil communal définit la composition de la commission; dès qu'il s'apprête à délibérer du projet de programme, il le soumet à l'avis de cette commission.

Un membre fait observer que dans l'exposé, il a été question de «3/4 privés»: ce chiffre porte-t-il sur l'ensemble d'un contrat ou doit-il être calculé opération par opération?

Le Ministre-Président répond que c'est la première réponse qui est la bonne. Ce chiffre concerne les emphytéoses d'immeubles de logement construits par le secteur privé dans un périmètre de contrat du quartier.

f) Exposé de représentants d'un bureau d'étude sur une étude de revitalisation d'un quartier

Préalablement à cet exposé, le Ministre-Président en souligne le caractère confidentiel; il insiste également sur le fait que l'étude n'est pas finalisée; elle ne le sera qu'après l'adoption du projet de programme par le conseil communal (après les procédures prévues par le projet d'ordonnance) et par l'Exécutif.

Le problème, ajoute-t-il, consistait à imaginer un dispositif légistique et réglementaire qui soit correctement articulé avec les réalités du terrain. On a dès lors fait progresser la rédaction d'un projet d'ordonnance et d'un projet d'arrêté d'exécution et, parallèlement, d'un certain nombre d'études de terrain.

Il rappelle enfin qu'il y a cinq volets dans l'ordonnance et que pour étudier les quatre premiers volets, on a spécialement désigné des bureaux d'urbanistes. Pour

bouwkundige kantoren heeft aangewezen. Over het vijfde soort projecten zullen bijkomende debatten plaatshebben, waar de mensen uit de praktijk en de plaatselijke organisaties worden bij betrokken.

g) Slot van de besprekking

De Minister-Voorzitter brengt in herinnering dat de studie het resultaat is van observaties in de praktijk, die de studie van de Koning Boudewijnstichting m.b.t. de prioritaire te renoveren zones *up-to-date* maakt. De observatie van de staat van verloedering in alle betrokken wijken heeft ertoe geleid de totale kostprijs van de investering te ramen op 2 à 3 miljard per wijk. Dit bedrag kan niet door de overheid worden opgehoest. De studiekantoren moesten o.a. ook nagaan hoe de overheidsmiddelen optimaal kunnen worden benut.

Een lid heeft vragen over de wijze waarop het vijfde soort projecten in het geheel wordt opgenomen. Volgens de uitleg van de Minister-Voorzitter is dit deel een integraal onderdeel van de mechaniek. In het geval dat hier wordt besproken werden de bestemmingskeuzes reeds gemaakt en het vijfde soort projecten zou slechts achteraf worden goedgekeurd. Op welk ogenblik worden de bewoners verzocht te participeren? Hoe zal deze participatie in de praktijk geschieden?

De Minister-Voorzitter zegt dat op dit ogenblik nog niets is beslist en er slechts een voorbereidende studie gemaakt wordt. Momenteel worden contacten gelegd met betrekking tot het vijfde soort projecten, AGORA is niet het enige studiekantoor dat met een opdracht belast werd. Er worden ook besprekingen gevoerd met een aantal vzw's.

Een lid vraagt hoe men onderhandelt met privé-eigenaars die zich niet bij de renovatie-operatie betrokken zouden voelen.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de stedebouwkundige kantoren belast zijn met het opstellen van voorstellen. De gemeenteraad, en in eerste instantie het schepencollege, moet deze investeringsvoorstellingen in ontvangst nemen en met investeerders overeenkomsten sluiten. Het werk bestaat er hier in na te gaan of de mogelijke investeringen vanwege de privé-sector al dan niet haalbaar zijn.

Het lid verduidelijkt dat hij vooral geïnteresseerd is in de onafhankelijkheid van de betrokken eigenaar.

De Minister-Voorzitter zegt dat dit aspect in de ordonnantie wordt geregeld: de gemeenteraad beslist over de eventuele onteigening.

Een lid wijst erop dat op het plan een groot aantal — gebruikte of leegstaande — gemeentelijke gebouwen voorkomen waarover in de suggesties van het studiekantoor met geen woord wordt gerept. Waarom niet?

De vertegenwoordiger van het studiekantoor zegt dat er een aantal scenario's mogelijk zijn. Het eerste slaat

le cinquième volet, il y a des discussions complémentaires auxquelles sont associés des acteurs de terrain et des organisations locales.

g) Fin de la discussion

Le Ministre-Président rappelle que l'étude est le fruit d'observations de terrains actualisant l'étude ZPR menée par la Fondation Roi Baudouin. L'observation de l'état de dégradation dans tous les quartiers visés conduisait à estimer le coût total des investissements à 2-3 milliards par quartier. Cette somme est hors de la portée des moyens publics. Aussi les bureaux d'étude devaient-ils notamment procéder à un exercice d'optimisation des ressources publiques.

Un membre s'interroge sur la façon dont le cinquième volet s'intègre dans le processus. Ce volet, à suivre les explications du Ministre-Président, fait partie intégrante de la mécanique; or, dans le cas présenté ici, des choix d'affectation sont déjà faits et le cinquième volet ne serait adopté qu'après coup. A quel moment exactement intervient ce volet participatif? De quelle manière se mettra-t-il en œuvre?

Le Ministre-Président rappelle que rien n'est décidé encore, qu'il s'agit d'une étude préparatoire; sur le cinquième volet, des contacts sont en cours dont le bureau d'étude n'est pas seul en charge, et les discussions ont lieu avec un certain nombre d'ASBL.

Un membre demande comment on négocie avec des propriétaires privés qui ne se sentiront pas concernés par l'opération de rénovation.

Le Ministre-Président répond que les bureaux d'urbanisme sont chargés de rédiger des propositions; c'est le conseil communal, et en premier lieu le Collège, qui doit réceptionner ces propositions d'investissement et c'est à lui de conclure des conventions avec des investisseurs. Le travail consiste ici à vérifier si les hypothèses d'investissement par le secteur privé sont, ou non, jouables.

Le membre précise qu'il s'intéresse surtout au pouvoir d'autonomie du propriétaire concerné.

Le Ministre-Président répond que ce point est réglé dans l'ordonnance: c'est le conseil communal qui vote, le cas échéant, l'expropriation.

Un membre constate que, sur le plan, on trouve de nombreux bâtiments communaux — soit occupés, soit vides — qui ne sont apparemment pas concernés par les propositions du bureau d'étude. N'est-ce pas surprenant?

Le représentant du bureau d'étude répond que plusieurs cas de figure peuvent se présenter. Le premier cas

op het eerste soort projecten, d.w.z. renovatie van het gemeentepatrimonium. Bij het tweede soort stelt de gemeente het patrimonium ter beschikking van een privé-investeerder. In een ander geval investeert de gemeente zelf eigen middelen om lichte renovatie uit te voeren. In dit geval blijven de woningen bewoond. Een vierde soort, wat slechts heel beperkt voorkomt, heeft betrekking op de gebouwen die werkelijk niet bij de renovatie-operaties worden betrokken, omdat hiervoor geen krediet werd uitgetrokken: dit zal in de mate van het mogelijke worden vermeden.

Hetzelfde lid vraagt op welk ogenblik en op welke manier de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling bij het vijfde soort projecten wordt betrokken. Zou deze plaatselijke commissie al niet in de studiefase een rol moeten vervullen? Zou ze niet tijdens het opstellen van de voorstellen moeten worden geraadpleegd en zou het niet raadzaam zijn in het geval dat hier wordt besproken, een officieuze plaatselijke commissie samen te stellen?

De Minister-Voorzitter zegt dat de gemeentelijke overheid de instantie is die het stadsproject en het wijk-project indient en dus in eerste instantie een project moet opstellen. De commissie moet advies verlenen over het oorspronkelijk project en toeziend op de efficiënte en harmonieuze uitvoering ervan. De ordonnantie legt de gemeentelijke overheid voldoende beperkingen op: het Gewest verplicht tot het opmaken van een programma en tot samenhang in en overleg over het project. De gemeenten kunnen worden bestraft en vervangen. Ze moeten een adviescommissie om advies verzoeken.

Indien de gemeenten het laten afweten, dan zal stadsrenovatie onmogelijk worden, daar het onmogelijk en niet wenselijk is zonder de gemeentelijke overheid iets te bereiken. Bovendien is het een feit dat men, wanneer men teveel voorwaarden stelt voor de uitvoering van een project, de evolutie ervan aanzienlijk vertraagt. Niets belet echter dat goede argumenten die door de lokale overlegpartners naar voren gebracht worden, leiden tot wijziging van het oorspronkelijk project.

De gemeentelijke overheid is anderzijds de enige instantie die bij de verkiezingen een democratische sanctie boven het hoofd hangt. Bovendien verdedigen de vertegenwoordigers van het verenigingsleven tijdens het overleg geen onrealistische plannen, maar duidelijk politieke belangen.

Een lid stelt vast dat, volgens de ordonnantie, de Executieve beslist welke oude wijken worden gerenoveerd. Is deze bepaling niet strijdig met het respect voor de gemeentelijke autonomie waar de Minister-Voorzitter zo aan hecht?

De Minister-Voorzitter brengt in herinnering dat de Executieve zich in een bijzondere situatie bevindt. Ze wil niet aan stedebouw doen van tussen vier muren en terzelfdertijd nagaan of de renovatie-operaties

est celui des interventions qui se situent dans le premier volet, c'est-à-dire des opérations de rénovation menées au départ du patrimoine communal. Dans le volet 2, la commune met le patrimoine à la disposition d'un investisseur privé. Une autre hypothèse est celle où la commune investit avec ses moyens propres pour faire de la rénovation légère. Dans ce cas, les logements restent occupés. Une autre hypothèse, réduite au minimum, est celle des immeubles qui ne sont effectivement pas pris en compte dans les opérations de rénovation, parce qu'on est hors de l'enveloppe: ce sera évité dans la mesure du possible.

Le même membre demande à quel moment et comment intervient, dans le cinquième volet, la commission locale de développement intégré. Cette commission locale ne devrait-elle pas intervenir dès le travail d'étude? Ne devrait-elle pas être consultée pendant l'élaboration des propositions? N'aurait-il pas été opportun, dans le cas qui est exposé ici, de mettre sur pied une commission locale officieuse?

Pour le Ministre-Président, c'est le pouvoir municipal qui est le dépositaire et du projet de quartier, c'est donc lui qui doit élaborer un projet en première ligne. La commission doit donner un avis sur le projet initial et veiller à l'exécution efficace et harmonieuse de ce projet. L'ordonnance impose suffisamment de contraintes aux municipalistes: la Région impose le fait d'établir un programme, une cohérence et une concertation du projet. Les communes sont menacées de sanctions, d'une procédure de substitution. Elles doivent demander l'avis d'une commission consultative.

Si les communes sont réticentes à fonctionner, la rénovation urbaine ne se fera pas, puisqu'il est impossible et non souhaitable de contourner le pouvoir communal. Par ailleurs, en imposant trop de préalables à la réalisation d'un projet, on ralentira considérablement son évolution. Rien n'empêche, cela étant, que des bons arguments avancés par les partenaires de la concertation locale conduisent à la modification d'un projet initial.

Le pouvoir communal est, d'autre part, le seul qui soit soumis à la sanction démocratique des élections; de plus, les représentants du monde associatif ne défendent pas, en concertation, des visées désincarnées: ils défendent, eux aussi, des intérêts éminemment politiques.

Un membre constate qu'aux termes de l'ordonnance, c'est l'Exécutif qui désigne les quartiers anciens à rénover. Cette disposition n'est-elle pas en contradiction avec le respect de l'autonomie communale dont se prévaut le Ministre-Président?

Le Ministre-Président rappelle que l'Exécutif se trouvait dans une situation particulière puisqu'il souhaitait ne pas faire de l'urbanisme en chambre et, simultanément, pouvoir vérifier sur le terrain l'opération-

praktisch uitvoerbaar zijn. Het Gewest moet dus het initiatief nemen. Nu gaan de zaken veranderen: de Executieve gaat ongeveer 20 wijken aanwijzen. Uiteraard kan men ze niet alle tegelijkertijd renoveren. De gemeente zal bepalen met welke wijk men aanvangt.

Het lid wijst er echter op dat de Minister-Voorzitter op zijn voorstel om de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling eerder een rol te laten spelen, heeft opgeworpen dat de beleidvoerende overheid en niet de gemeente beslist welke wijken worden gerenoeerd. Welnu, niet de gemeenten wijzen deze wijken aan. Het is niet waar dat de overlegprocedure erop neerkomt dat de gemeente aan bevoegdheid inboet. Een loutere overlegcommissie kan worden beschouwd als een hulp bij het beheer. Waarom deze steun dan beperken tot het bepalen van slotelementen van de programma's? Waarom hem niet uitbreiden tot het opstellen zelf ervan?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de stedebouwkundige kantoren vooraleer voorstellen te doen, telkens de actoren in het veld ontmoeten. En telkens weer zeggen deze laatste dat de kantoren voorstellen moeten doen. Er is dus een programmaontwerp nodig, dat door een plaatselijke commissie kan onderzocht worden.

De Minister-Voorzitter voegt hieraan toe dat zowel de maatschappelijke en de democratische crisis als de stadscrisis parallelle problemen doen rijzen. Men moet ervoor zorgen dat de bewoners zich met de plaatselijke operaties en instellingen identificeren, wat een interessant democratisch opvoedingsproces is.

Deze dynamiek mag er echter niet toe leiden dat de wettelijke overheden afhaken, wat dit opvoedkundig en democratisch proces zou doen mislukken. Opdat de burger aan het democratisch proces zou deelnemen, moet de institutionele actor — de gemeente dus — het spel willen spelen.

Een lid voegt eraan toe dat het overleg in geen geval een hinderpaal voor de gemeentelijke autonomie mag zijn.

De eerste spreker wijst er echter op dat de Minister-Voorzitter er precies wil op wijzen dat wanneer het overleg op een te hoog niveau plaatsheeft, dit de gemeentelijke autonomie schaadt.

De Minister-Voorzitter replicaert dat het overleg erin bestaat de mensen bij een collectief project te betrekken, door hen een zekere vrijheid te geven wat het bepalen van een aantal parameters betreft, maar niet wat de globale doelstellingen van het herwaarderingsproject betreft.

Het lid vraagt waarom de plaatselijke commissie wordt opgericht vóór het programma wordt opgesteld. Zij wordt immers maar achteraf geraadpleegd.

nalité des opérations de rénovation. Il fallait donc que l'initiative vienne de la Région. Demain, les choses vont changer: l'Exécutif va désigner environ 20 quartiers et il est évident qu'il ne sera pas possible de tous les rénover en même temps. C'est la commune qui dira, à ce moment, par quel quartier commencer.

Le membre fait néanmoins remarquer qu'à sa proposition de faire intervenir plus tôt la commission locale de développement intégré, le Ministre-Président a objecté que c'est au pouvoir politique de désigner les quartiers à rénover. Or, ce n'est pas la commune qui désigne ces quartiers. Affirmer que la procédure de concertation revient à faire perdre du pouvoir à la commune n'est pas exact. Une commission purement consultative peut être considérée comme une aide à la gestion. Pourquoi limiter cette aide à la détermination d'éléments de finalisation des programmes et ne pas l'étendre à la définition même de ceux-ci ?

Le Ministre-Président répond que chaque fois, avant de faire des propositions, les bureaux d'urbanisme rencontrent les différents acteurs de terrains. Et chaque fois, ces acteurs disent: « venez avec des propositions. » Il faut donc qu'il y ait un projet de programme sur base duquel une commission locale puisse s'exprimer.

Le Ministre-Président ajoute que tant la crise de la société et de la démocratie que la crise de la ville posent des problèmes qui vont de pair. Il faut encourager l'identification aux enjeux locaux et aux institutions locales, parce qu'il s'agit d'une pédagogie démocratique intéressante.

Mais il ne faut pas que cette dynamique crée les conditions d'un renfermement des pouvoirs légalisés qui constituerait un échec de ce processus pédagogique et démocratique. Pour que le citoyen participe au processus démocratique, il faut que l'acteur institutionnel ait envie de jouer le jeu; cet acteur institutionnel, c'est la commune.

Un membre ajoute que la concertation ne peut en aucun cas être un obstacle à l'autonomie communale.

Le premier intervenant fait cependant observer que l'argument du Ministre-Président consiste précisément à dire qu'en plaçant la concertation trop tôt, on fait obstacle à l'autonomie de la commune.

Le Ministre-Président rétorque que la concertation consiste à associer les gens à un projet collectif en leur donnant une certaine marge de manœuvre quant à la définition de certains paramètres, mais pas quant aux objectifs globaux du projet de revitalisation.

Le membre demande pourquoi on constitue la commission locale avant l'élaboration du programme si on ne la consulte qu'après.

De Minister-Voorzitter zegt dat het programmaontwerp aan de plaatselijke commissie ter advies wordt voorgelegd, dus voor het programma door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.

*
* *

Een lid geeft een aantal beschouwingen in het kader van de algemene besprekking.

Hij wijst in de eerste plaats op de prioriteiten van een project voor stadsvernieuwing door de overheid:

1. de bevolkingsgroepen in de stad (of op zijn minst in de wijk) houden;
2. de kwaliteit van de woningen verbeteren;
3. de renovatie van de woningen koppelen aan het herstel van de openbare ruimten en de voorzieningen;

Willen deze prioriteiten in acht worden genomen, dan moet de stadsvernieuwing door de overheid in een andere vorm worden uitgevoerd dan tot dusver, en moet er vooral lichte renovatie uitgevoerd worden om een stijging van de kosten te vermijden. Inderdaad, de erg hoge kostprijs van deze projecten heeft altijd gevlogen gehad voor de huurprijzen die na de renovatie werden gevraagd, waardoor het doel, namelijk de bewoners behouden niet kan worden bereikt. In oude wijken zoals deze die door de Koning Boudewijnstichting in kaart werden gebracht, lijken de saneringsprojecten of projecten voor zachte renovatie beter geschikt en doeltreffender, gelet op de vermelde prioriteiten.

In dit verband en rekening houdend met de geringe beschikbare middelen, zou de bijdrage van de overheid op het vlak van de renovatie moeten worden beperkt tot aspecten die volledig tot haar bevoegdheid behoren: het vertrouwen met de bewoners en andere personen die in de betrokken wijken verblijven herstellen, aandacht schenken aan de openbare ruimten (straten, verlichting, aanleg van speel- en recreatiepleinen), eventueel opstellen van BPA's en aandacht aan her en der verspreide gebouwen.

Op de geringe resultaten van de projecten is volgens het lid enige commentaar te leveren.

Sedert 1970 stelt men vast:

- de verloedering van diezelfde oude wijken;
- het feit dat hier niet aan stadsvernieuwing is gedaan;
- het feit dat niets tegen speculatie werd ondernomen;
- het feit dat de gezinnen met een betere sociale status verhuizen naar andere stadswijken.

De reglementering van 1977 had tot doel:

- zich te richten tot het publiek dat niet tot de doelgroep van de privé-projectontwikkelaars behoort;

Le Ministre-Président répond que c'est l'esquisse de programme qui est soumise à l'avis de la commission locale, avant adoption du programme par le conseil communal.

*
* *

Un membre expose un ensemble de considérations dans le cadre de la discussion générale.

Il souligne en premier lieu ce que doivent être les priorités d'une opération de rénovation urbaine publique:

1. le maintien des populations dans les lieux (ou à tout le moins dans le quartier);
2. l'amélioration de la qualité des logements;
3. le couplage de la rénovation avec la réhabilitation de l'espace public et des équipements;

Pour pouvoir être respectées, ces priorités exigent une autre forme de rénovation urbaine publique que celle pratiquée jusqu'ici, en privilégiant la rénovation légère, de manière à éviter l'augmentation des coûts. En effet, le coût très élevé de ces opérations s'est toujours répercute sur les loyers pratiqués après rénovation, ce qui les rend incompatibles avec l'objectif de maintien des habitants. Sur des quartiers anciens comme ceux qui ont été mis en évidence par la cartographie de la Fondation Roi Baudouin, des opérations de réhabilitation ou de rénovation douce s'avèrent plus adaptées et efficaces au regard des priorités énoncées.

Dans ce contexte, et vu la faiblesse des moyens disponibles, l'intervention publique en matière de rénovation devrait être limitée à des aspects qui sont totalement de son ressort et de sa compétence : rétablir la confiance avec les habitants et autres occupants des quartiers concernés, intervention sur les espaces publics (voirie, éclairage, aménagement des espaces de jeux, de détente), éventuellement réalisations de PPAS et intervention sur les immeubles isolés.

Le faible résultat des opérations mérite, selon le membre, quelques commentaires.

Depuis 1970, on constate :

- la dégradation des mêmes quartiers anciens;
- l'absence de rénovation urbaine qui y était entrepris;
- l'absence de maîtrise dans le cadre de projets spéculatifs;
- l'exode des ménages en ascension sociale vers d'autres quartiers de la ville.

La réglementation de 1977 avait pour objectif de :

- viser le public non ciblé par les opérations des promoteurs privés;

- 2/3 van de woningen als sociale woning verhuren;
- voorrang verlenen aan de herhuisvesting van de inwoners;
- het bestaande gebouwenpatrimonium valoriseren.

Tenslotte blijkt uit de voorgelegde balans van de renovatie:

- dat er weinig is bereikt;
- dat er een onvoldoende duurzaam effect is;
- dat de regel van de 2/3 verhuring als sociale woning weinig wordt gerespecteerd;
- dat de gemeenten de dossiers slecht beheren, waardoor elke precieze raming van de kosten onmogelijk wordt.

De spreker bevestigt dat uit al deze elementen blijkt dat er heel wat punten van overeenkomst zijn tussen de vorige reglementering en deze die men vandaag wil goedkeuren. Het ontwerp van ordonnantie spruit voort uit door de Minister-Voorzitter vermelde leemten; leemten die in hoofdzaak zijn toe te schrijven aan de gemeenten en gedeeltelijk, wat de logge procedures betreft, aan het Gewest.

De gemeenten :

- bleken niet in staat de enkele projecten die ze hebben opgezet tot een goed einde te brengen;
- hebben zich beperkt tot zware bijdragen op het vlak van het gebouwenpatrimonium;
- hebben de openbare ruimten, de voorzieningen en de culturele en sociale aspecten verwaarloosd;
- hebben niet altijd kunnen zorgen voor het volgen en het onderhoud van de renovaties wanneer ze plaats hebben gehad;
- de gehouwen die niet werden gerenoveerd werden verwaarloosd wat de verloedering van dit gebouwenpatrimonium alleen verergert.

In dat verband vraagt het lid wie vandaag zou kunnen geloven dat de gemeenten met deze nieuwe ordonnantie grootscheepse projecten zouden kunnen coördineren en bovendien, zoals de Minister-Voorzitter heeft gezegd, in staat zouden zijn hun projecten aan privé-partners «te verkopen».

Kan men trouwens, gelet op de soms gespannen verhouding tussen het Gewest en de gemeenten, redelijkerwijze aannemen dat de gemeenten zich zullen scharen achter een beleid waartoe op gewestelijk vlak werd besloten en waarvan de uitvoeringsregels op gewestelijk vlak werden uitgevaardigd?

Het lijkt voor het lid dan ook realistischer aan de gemeenten alleen de renovatie van hun eigen patrimonium over te laten, wat gelet op de staat van verloedering ervan, reeds een grootscheeps onderneming is. Ze

- réservier 2/3 des logements pour une location aux conditions du logement social;
- donner une priorité pour le relogement des habitants;
- valoriser le patrimoine bâti existant.

Enfin, le bilan de la rénovation tel qu'il a été présenté fait état :

- du faible taux de réalisation;
- de l'effet d'entraînement insuffisant;
- du peu de respect de la règle des 2/3 de location aux conditions du logement social;
- de la mauvaise gestion des dossiers par les communes qui rend impossible toute évaluation précise des coûts.

Ces différents éléments, affirme l'intervenant, mettent en évidence les points communs entre la réglementation précédente et celle qu'on cherche à adopter aujourd'hui. Le projet d'ordonnance se fonde sur des carences évoquées par le Ministre-Président, carences que l'on peut principalement attribuer à l'échelon communal et en partie à l'échelon régional en ce qui concerne la lourdeur des procédures.

Les communes :

- se sont montrées incapables de maîtriser les quelques opérations qu'elles ont menées;
- se sont limitées à des interventions lourdes sur le bâti;
- ont négligé l'espace public, les équipements, les aspects culturels et sociaux;
- n'ont pas pu toujours assurer le suivi et l'entretien des rénovations quand elles ont eu lieu;
- les immeubles qui n'ont fait l'objet d'aucune rénovation ont été laissé à l'abandon ce qui n'a fait qu'accentuer l'état de dégradation de ce patrimoine.

Dans ce contexte, demande le membre, qui pourrait croire qu'aujourd'hui, avec cette nouvelle ordonnance, les communes vont pouvoir coordonner des opérations d'envergure, et de surcroît, comme l'a signalé le Ministre-Président, être capable de «vendre» leurs projets à des partenaires privés ?

Par ailleurs, au vu des relations parfois tendues entre la Région et les communes, est-il raisonnable de penser que les communes vont adhérer à une politique dont la décision et les modalités d'exécution ont été arrêtées au niveau régional ?

Dès lors, le membre juge plus réaliste de ne confier aux communes que la rénovation de leur patrimoine, ce qui, vu l'état de dégradation dans lequel elles l'ont laissé, est déjà une opération d'envergure. Elles pour-

zouden ook kunnen bijdragen tot de renovatie van hen der verspreide gebouwen; projecten die betere resultaten lijken op te leveren dan het renoveren van woonkernen.

Volgens de spreker blijkt uit het voorbeeld dat ons tijdens de vorige vergadering van de commissie werd voorgelegd, duidelijk dat er een kloof is tussen de ambitie die met dit programma wordt gekoesterd en de werkelijk beschikbare middelen. In dit bepaalde geval zou de bijdrage van de overheid 300 miljoen bedragen (100 miljoen van de gemeente, afkomstig van de belasting op kantoren en 200 miljoen van het Gewest) tegenover eventueel 300 miljoen uit de privé-sector, terwijl uit de eerste ramingen van de bedragen die voor dergelijk programma nodig zijn bleek dat ongeveer 1 miljard aan investeringen vereist zijn. De kloof is aanzienlijk en het veelbesproken verhoopte sneeuwbaleffect zal er wellicht nooit komen.

Het spreekt vanzelf dat de bijdrage van de mogelijke privé-investeerders zal ingegeven zijn door een maximaal winstoogmerk, dat in deze, net zoals in andere wijken, hoe dan ook zal leiden tot een aanbod voor een niet kredietwaardige vraag.

Het lid herinnert eraan dat deel 5 van het project voorziet in de oprichting van een plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling, teneinde allerlei partnerschappen te bevorderen (wijkverenigingen, handelaars, kleine ondernemingen, plaatselijke medewerkers aan de socio-professionele inschakeling, scholen...).

Dergelijke commissie is uit principieel oogpunt weliswaar genoemd, maar toch moet men even kijken hoe dit soort van overleg door de gemeenten op andere vlakken wordt georganiseerd. Ook de recente veiligheidscontracten verplichten de gemeenten ertoe een gemeentelijke commissie voor preventie in het leven te roepen, waarvan de samenstelling op regionaal vlak wordt geregeld. Men moet echter vaststellen dat de gemeenten meer interesse hebben voor de financiële middelen die ze uit deze veiligheidscontracten halen dan voor het overleg waartoe ze worden verplicht. In sommige gemeenten werd geen overleg gepleegd met de plaatselijke instanties die actief zijn op het vlak van de preventie. Elders wordt het pluralisme van deze commissies niet gerespecteerd. Het zou naïef zijn te denken dat het anders zou gaan met deze lokale commissies voor geïntegreerde ontwikkeling.

Wat tenslotte de sociale begeleiding betreft van de bevolkingsgroepen waarop deze renovatie-projecten betrekking hebben blijkt nu reeds uit sommige voorbeelden hoe moeilijk het is tegelijk een begeleidingsovereenkomst te sluiten en renovatie-projecten op te zetten. Inderdaad, zowel de renovatiedossiers als de dossiers met betrekking tot het subsidiëren van een begeleidingsvereniging moeten een lange en gevvaarlijke weg afleggen en het ene kan succes kennen terwijl het andere op niets uitdraait. Anderzijds is een nauwe samenwerking tussen de gemeenten en de begeleidi-

raient également intervenir pour la rénovation d'immeubles isolés, opérations qui semblent avoir donné de meilleurs résultats que les rénovations d'îlots.

L'exemple présenté lors de la précédente réunion de la commission, estime l'intervenant, illustre bien l'écart entre l'ambition du programme et les moyens réellement disponibles. Dans ce cas précis, l'intervention publique se chiffrait à 300 millions (100 millions de la commune provenant de la taxe bureaux et 200 millions de la Région) contre 300 hypothétiques millions du secteur privé, alors que les premières estimations des montants nécessaires à un tel programme faisait état d'environ 1 milliard d'investissement. L'écart est considérable et les fameux effets d'entraînement escomptés risquent bien de ne jamais se produire.

Quant aux éventuels investisseurs privés, il va de soi que leur intervention sera guidée par une maximisation du profit ce qui, en tout état de cause, aboutira à une offre pour une demande non solvable, dans ce quartier comme dans d'autres.

Le volet 5 du projet, rappelle le membre, prévoit la création d'une commission locale de développement intégré, de manière à promouvoir un partenariat tous azimuts (associations de quartiers, commerçants, petites entreprises, acteurs locaux d'insertion socio-professionnelle, écoles, ...).

Si le principe de ce type de commission est en soi hautement souhaitable, un détour s'impose pour observer, dans d'autres domaines, comment ce type de concertation est organisée par les communes. Les récents contrats de sécurité imposent eux aussi aux communes de créer une Commission communale de prévention dont la composition est déterminée dans les exigences régionales. Force est de constater que les communes sont plus intéressées par les moyens financiers qu'offrent les contrats de sécurité que par la concertation qu'ils imposent. Dans certaines communes, des concertations instituées d'acteurs locaux qui œuvraient dans le domaine de la prévention n'ont pas été sollicitées; ailleurs, c'est le pluralisme de ces commissions qui n'est pas respecté. Il serait naïf de croire qu'il en sera autrement pour ces commissions locales de développement intégré.

Enfin, en ce qui concerne l'accompagnement social des populations concernées par les opérations de rénovation, certains exemples démontrent déjà la difficulté de réaliser conjointement une convention d'accompagnement et les opérations de rénovation. En effet, le parcours que doivent effectuer tant les dossiers de rénovation que ceux de subventionnement d'une association d'accompagnement sont longs et périlleux et l'un peut aboutir quand l'autre se termine. D'autre part, la collaboration étroite entre la commune et l'association d'accompagnement est indispensable pour répondre au

dingsvereniging onontbeerlijk om zo goed mogelijk in te spelen op de onzekerheden waartoe dergelijke projecten aanleiding geven. Deze samenwerking staat in ieder geval hoegenaamd niet vast.

Het lid wijst erop dat de Minister-Voorzitter beweert dat twee of drie gemotiveerde ambtenaren voldoende zijn om een stadsvernieuwingsproject vlot op te zetten. Dezelfde twee of drie ambtenaren zullen echter niet voor het volgen en het onderhoud kunnen zorgen eenmaal de onderneming achter de rug is. Het zou uiterst jammer zijn mocht bij een nieuwe programmering, die allesomvattend wil zijn, met dit aspect geen rekening worden gehouden.

Het lid wijst er ook nog op dat een aantal adviesbureaus of architectenbureaus reeds zijn aangewezen om de voorprojecten te realiseren, maar dat er met geen woord werd gerept over de manier waarop deze keuze is bepaald. Zou het niet beter zijn, teneinde de kwaliteit van de projecten te verbeteren, deze keuze te laten bepalen op grond van een openbare aanbesteding of bij wijze van een prijsvraag.

In zijn besluit wijst het lid erop dat zijn fractie geen erg positief oordeel heeft over de ordonnantie omdat daarin onvoldoende rekening wordt gehouden met de lessen die moeten worden getrokken uit de toepassing van het koninklijk besluit van 1977 dat thans de aangelegenheid regelt en waarvan een reeks doelstellingen en werkwijzen worden overgenomen:

1. Hoewel er 40 000 woningen geïnventariseerd staan als te renoveren, zijn de 3 000 renovaties over 20 jaar een gering aantal gelet op de staat van de gebouwen in het gewest.

2. In de ordonnantie in haar geheel komt de wil om de kosten te beheersen via een minder zware renovatie niet tot uiting. De idee van vernieuwing maakt geleidelijk aan plaats voor de renovatie; welnu, renovatie betekent steeds vaker totale afbraak en nieuwbouw, soms met behoud van de gevel. Het gevolg van deze koers is dat de bewoners hun wijk verlaten omdat ze de financiële lasten van de renovatie niet kunnen dragen.

Indien de betrokken wijken inderdaad moeten worden geherwaardeerd en indien, zoals blijkt uit de conclusies van de FTU-studie, hierbij voorrang moet worden gegeven aan de woongelegenheid in de wijken van de eerste gordel, moeten de beleidskeuzen waarborgen op succes inhouden. Het zou voor deze wijken zowel voor de bewoners als voor de toekomst van het Gewest inderdaad bijzonder jammer zijn een nieuwe mislukking tegemoet te gaan.

De Minister-Voorzitter antwoordt dat de spreker vooral kritiek uit op het feit dat de gemeente de draaischijf van het project blijft. Er zijn immers maar vier mogelijke partners namelijk de gemeente, het gewest, de particuliere verenigingen uit de sociale sector en het particuliere bedrijfsleven. Het is uitgesloten dat die taak wordt opgedragen aan de privé-sector gelet op het

mieux aux incertitudes que font naître de telles opérations. Or, celle-ci est loin d'être acquise dans tous les cas.

Le Ministre-Président, fait observer le membre, prétend que 2 ou 3 fonctionnaires motivés suffisent pour mener rondement une opération de rénovation communale; les 2 ou 3 mêmes fonctionnaires ne seront pas en mesure d'assurer le suivi et l'entretien une fois les opérations terminées. Il serait extrêmement dommageable de ne pas prendre en compte cet aspect lors d'une nouvelle programmation qui se veut globale.

Le membre relève encore que certains bureaux d'études ou d'architectes ont déjà été désignés pour réaliser les avant-projets, mais rien n'a été dit sur la manière dont s'est opéré le choix. Dans un souci d'améliorer la qualité des projets, n'y aurait-il pas lieu de faire ce choix sur la base d'appels d'offre publics ou de concours ?

Il conclut en soulignant que son groupe ne porte pas un regard très positif sur l'ordonnance parce qu'elle ne tient pas suffisamment compte des leçons à tirer de la mise en œuvre de l'arrêté royal de 1977 qui régit actuellement la matière et dont elle reprend une série d'objectifs et de modes opératoires :

1. Alors qu'il y a 40 000 logements répertoriés comme étant à rénover, l'objectif de 3 000 réalisations atteint en 20 ans est faible eu égard à l'état du bâti dans la Région.

2. L'ordonnance dans son ensemble n'exprime pas une volonté de maîtrise des coûts via une rénovation moins lourde. L'idée de réhabilitation laisse progressivement la place à la rénovation; or, celle-ci est de plus en plus comprise comme une reconstruction après démolition, avec parfois maintien des façades. La conséquence de cette orientation est le départ des habitants des quartiers qui ne savent pas assumer les charges financières qu'implique la rénovation.

Si la revitalisation des quartiers concernés s'impose et si, comme l'indiquent les conclusions de l'étude de la Fondation Travail-Université (FTU), une priorité doit être donnée au logement dans les quartiers de la première couronne, les orientations qui seront prises doivent offrir des garanties de réussite. Il serait particulièrement grave pour ces quartiers de souffrir un nouvel échec, et cela tant pour leurs habitants que pour le devenir de la Région.

La critique essentielle de l'intervenant, répond le Ministre-Président, porte sur le fait que la commune reste l'opérateur central de l'opération. Il ne peut cependant pas en être autrement. En effet, il n'y a que quatre partenaires possibles : la commune, la Région, le privé social et associatif et le secteur privé d'entreprise. Il est exclu de confier cette tâche au privé, vu le risque important de

grote gevaar voor ontsporingen. Het is eveneens onmogelijk dat er een beroep wordt gedaan op de non-profit sector. Dit houdt immers in dat er heelwat technische en reglementaire middelen moeten worden aangewend waarover alleen de gemeenten beschikken.

Het Gewest is daarentegen niet bij machte geïntegreerde ondernemingen op te zetten waarvoor nabijheid vereist is. Het Gewest kan als technische draaischijf optreden doch de gemeente is de enige geschikte instantie die de zaken ter plekke kan regelen. Het is weliswaar zo dat die situatie in de praktijk soms voor problemen kan zorgen. De mentaliteit en de publieke opinie is echter op enkele jaren tijd gewijzigd en blijft veranderen. Het wordt duidelijk dat de gemeenten er geen belang bij hebben stil te blijven zitten. Zij vinden het nodig zich te bemoeien met de stadsvernieuwing in weerwil van de terughoudendheid van sommige gemeentelijke gezagsdragers.

De Minister-Voorzitter is er steeds voorstander van geweest dat de wijken plaatsen zijn voor het herstel van ons sociaal beleid en ons geïntegreerd beleid, in tegenstelling tot de macro-structuren die doorgaans alleen tot mislukkingen leiden.

Wat het behoud van de bevolking betreft, zijn er in de tekst veel meer grensels dan tevoren te vinden, onder meer in de toelatingsvoorwaarden en met de sancties bij veronachtzaming ervan. Tevoren bestonden er weliswaar sancties, maar ze werden niet toegepast.

Zet men eerder zijn kaarten op de renovatie dan op de vernieuwing? In de wijken waar wordt ingegrepen is het onmogelijk alleen aan vernieuwing te doen: het zal noodzakelijk zijn braakliggende terreinen te bebouwen, sommige volkomen vervallen en sedert genuime tijd verlaten oude gebouwen geheel te verbouwen. De ordonnantie geeft naar de geest ervan weliswaar voorrang aan de vernieuwing, maar men mag zich niet tot dat denkbeeld bepalen.

Tot besluit legt de Minister-Voorzitter de nadruk op drie elementen die in de ordonnantie kenmerkend zijn voor de betrekkingen tussen het gewest en de gemeenten:

- de afbakening van het gebied. De tijd dat de gemeenten zelf het gebied afbakenen naar gelang van hun plaatselijke strategie, is voorbij;
- de mogelijkheid in de plaats te treden in geval er tekort wordt geschoten;
- de sancties toegepast door het Gewest in geval de gemeenten hun plicht niet nakomen.

Die gegevens zouden de vrees waaraan uiting is gegeven moeten wegnemen. De investeringen van het gewest zijn mede door de beperkte middelen waarover het beschikt weliswaar gering, maar er kan worden gehoopt dat ze voor een sneeuwbaleffect zorgen. Voor de follow-up van de onderneming en het beheer ervan verwijst het ontwerp naar de gemeente en naar haar

dérive. De même, le recours au privé non marchand est impossible: il implique en effet le recours à d'importants moyens techniques et réglementaires, dont seules les communes disposent.

La Région, quant à elle, n'est pas capable de mener des opérations intégrées qui impliquent une proximité. Si la Région peut être l'opérateur technique, la commune est le seul opérateur de proximité adapté. Il est vrai que dans la réalité quotidienne, cette situation pose parfois des problèmes. Mais les mentalités et le climat de l'opinion publique ont changé en quelques années et continuent de changer. Il devient évident que les communes n'ont pas intérêt à rester inertes. Elles ressentent la nécessité qu'il y a de s'impliquer dans les opérations de rénovation urbaines, en dehors de réticences qui subsistent dans le chef de certains mandataires communaux. Il n'en reste pas moins vrai qu'il s'agit d'un pari.

Le Ministre-Président a toujours défendu l'idée que les communes et les quartiers sont des lieux de recomposition de nos politiques sociales et de nos politiques intégrées, contrairement aux macro-structures qui généralement n'aboutissent qu'à des échecs.

Pour ce qui est du maintien de la population, il y a dans le texte du projet beaucoup plus de verrous qu'auparavant, notamment dans les conditions d'accessibilité et les sanctions en cas de non-respect de celles-ci. Si précédemment les sanctions existaient, celles-ci n'étaient pas exécutées.

Fait-on le jeu de la rénovation plutôt que celui de la réhabilitation? Dans les quartiers qui feront l'objet d'une intervention, il est impossible de ne faire que de la réhabilitation: il sera indispensable de reconstruire des terrains vagues, de transformer intégralement certains anciens immeubles totalement dégradés et abandonnés depuis longtemps. Si l'esprit même de l'ordonnance priviliege la réhabilitation, il ne faut pas s'enfermer totalement dans ce concept.

Pour conclure, le Ministre-Président met en exergue les trois éléments qui caractérisent, dans l'ordonnance, les rapports entre la Région et les communes:

- la détermination du périmètre. Fini le temps où les communes déterminaient seules le périmètre en fonction de leur seule stratégie locale;
- la capacité de substitution en cas de carence;
- les sanctions exercées par la Région en cas de manquement des communes.

Ces éléments devraient atténuer les craintes qui ont été exprimées. Par ailleurs, s'il est vrai que les investissements de la Région sont faibles — ceci en raison des moyens limités dont elle dispose — un effet d'entraînement peut être escompté. Pour le suivi de l'opération et sa gestion, le projet renvoie à la commune et à sa responsabilité. Généralement, le problème n'est

verantwoordelijkheid. In het algemeen heeft het probleem niet met de mensen maar met een gebrekige bedrijfscultuur te maken. De mensen moeten worden gemotiveerd. Het is soms moeilijk omdat sommige gemeenten weigeren de voorgeschreven premies te betalen aan de gemeentelijke ambtenaren die een opleiding willen volgen.

Hetzelfde lid wijst erop dat de steun aan de huurders zou moeten worden uitgebreid en dat er andere instanties zijn waarvan het budget zou kunnen worden opgetrokken, zoals het Woningfonds.

De Minister-Voorzitter bevestigt dat sommige personeelsleden weliswaar kunnen worden betrokken bij het opzetten van het project, maar dat de gemeentelijke instantie moet zorgen voor de coordinatie ervan op lokaal vlak.

Een lid stelt voor dat deze bevoordeerde gemeentelijke instantie de gemeentelijke grondregie zou zijn; de meeste van onze gemeenten hebben er een: het bestaan van een gemeentelijke grondregie zou misschien een voorwaarde kunnen zijn voor het verkrijgen van de subsidies.

Een ander lid meent dat de voorgestelde tekst geen radicale veranderingen inhoudt en er niet toe leidt dat aan de gemeenten een aantal voorschriften worden opgelegd.

Een ander lid kan weliswaar in theorie akkoord gaan met het betoog van de Minister-Voorzitter, maar vindt het toch betreurenswaardig dat kritiek wordt geuit op de gemeenten waarvan sommige die blijk hebben gegeven van zin voor initiatief in de praktijk door andere instanties zijn tegengewerkt.

pas dans les hommes mais dans une culture d'entreprise défaillante. Il faut motiver les hommes: c'est parfois difficile, certaines communes refusant par exemple de payer les primes prévues aux fonctionnaires communaux qui veulent se former.

Le même membre souligne que l'aide aux locataires devrait être renforcée et qu'il existe d'autres opérateurs dont le budget pourrait être augmenté, le Fonds du Logement par exemple.

Le Ministre-Président confirme que, si plusieurs agents peuvent être associés à la mise en œuvre du projet, c'est à l'opérateur communal d'assurer sa coordination sur le plan local.

Un membre propose que cet opérateur communal privilégié soit la régie foncière communale; la plupart de nos communes en possèdent une: l'existence d'une régie foncière communale devrait peut-être être une condition pour l'obtention des subsides.

Un autre membre considère que le texte proposé ne révolutionne rien et ne conduit qu'à imposer un ensemble de diktats aux communes.

Même s'il peut souscrire en la théorie au discours du Ministre-Président, un autre membre trouve regrettable de critiquer les communes quand certaines d'entre elles qui ont fait preuve d'initiative ont, dans la pratique, été bloquées par d'autres instances.

IV. Artikelsgewijze bespreking

Een amendement nr. 1 stelt voor het opschrift van de ordonnantie te wijzigen.

Een van de indieners wijst er ter verantwoording van dit amendement op dat het doel van het amendement niet uitsluitend betrekking heeft op de oude wijken. Het herwaarderingsproject is van toepassing op elke wijk die zo vervallen is dat de overheid moet optreden.

Andere leden vinden het oorspronkelijke opschrift beter geschikt omdat het gericht is op een bepaalde categorie en vooral verwijst naar centraal gelegen wijken.

Na beraadslaging wordt het amendement met 9 stemmen tegen 2 aangenomen.

Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 2

Er worden verscheidene amendementen voorgesteld op artikel 2.

Een amendement nr. 2 is erop gericht de woorden «om opnieuw een bestemming te geven aan het gebouw» te doen vervallen. De indiener zegt ter verantwoording van dit amendement dat deze zinsnede overtollig is.

Een ander lid wijst erop dat er soms vernieuwingen zijn die tot de wijziging van de bestemming van het gebouw leiden.

Het amendement wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 16 strekt ertoe de definitie van woongelegenheid te vervangen door een definitie die meer in overeenstemming is met de Huisvestingscode.

Het wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 17 voegt een definitie in voor met sociale woning gelijkgestelde woning. Deze invoeging is volgens de Minister-Voorzitter noodzakelijk geworden onder meer om in aanmerking te kunnen komen voor het verminderd BTW-tarief.

Amendement nr. 17 wordt met dezelfde stemming aangenomen.

Amendement nr. 18 stelt voor een definitie van de conventionele woning in te voegen om dezelfde redenen als die welke hiervoren zijn opgegeven.

Amendement nr. 18 wordt met dezelfde stemming aangenomen.

IV. Discussion des articles

Un amendement n° 1 propose de modifier le titre de l'ordonnance.

Un des auteurs justifie cet amendement en soulignant que l'objectif de l'ordonnance ne concerne pas exclusivement les quartiers anciens. L'opération de revitalisation concerne tout quartier dont la dégradation nécessite une intervention des pouvoirs publics.

D'autres membres trouvent l'intitulé original plus approprié, parce que ciblant bien une catégorie spécifique de quartiers et faisant en particulier allusion aux quartiers centraux.

Après discussion, l'amendement est adopté par 9 voix contre 3.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est approuvé par 9 voix et 2 abstentions.

Article 2

Plusieurs amendements sont proposés à l'article 2.

Un amendement n° 2 vise à supprimer les mots «afin de rendre à l'immeuble une affectation». L'auteur justifie cet amendement par le caractère superfétatoire de ce membre de phrase.

Un autre membre souligne qu'il est parfois des réhabilitations qui conduisent à changer l'affectation de l'immeuble.

L'amendement est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 16 vise à remplacer la définition de l'habitat par une définition qui soit en harmonie avec le Code du logement.

Il est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 17 insère une définition du logement assimilé au logement social. Cette insertion est rendue nécessaire, commente le Ministre-Président, notamment pour pouvoir bénéficier du taux de TVA réduit.

L'amendement n° 17 est adopté par le même vote.

L'amendement n° 18 propose d'insérer une définition du logement conventionné, et ce pour les mêmes motifs que ceux évoqués ci-dessus.

L'amendement n° 18 est lui aussi adopté par le même vote.

Amendement nr. 19 voert een definitie in van de handelsruimten.

Een lid wenst te weten waarom de handelsruimten worden uitgesloten van subsidies.

De Minister-Voorzitter wijst op de omvang van de investering die met deze ordonnantie gemoeid is: de bijdragen moeten bijgevolg worden beperkt. Anderzijds kan de gemeente of enige andere vorm van overheidssteun voor deze bijdrage zorgen indien zulks nodig blijkt.

Een ander lid vraagt waarom de uitsluiting in de definitie te vinden is. In antwoord wordt een mondeling subamendement voorgesteld dat de laatste zinsnede doet vervallen.

Het subamendement wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het amendement zelf wordt met dezelfde stemming aangenomen.

Bijgevolg volgde een amendement nr. 20 tot vernummering uit de stemming van de vorige amendementen. Het wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

Twee amendementen worden voorgesteld voor artikel 3.

Een amendement nr. 3 strekt ertoe het woord «oude» om dezelfde reden als voormald te doen vervallen. Het wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Een amendement nr. 28 strekt ertoe het begrip «socio-economische» in te voegen. De indiener wijst erop dat het belang ervan niet kan worden ontkend gelet op de bijzondere aard van de bedoelde wijken. Dit amendement was voorgesteld door de Overlegcommissie met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong en is niet in aanmerking genomen door de Executieve. Het heeft tot doel de bevolking die oorspronkelijk in de wijk woonde en vaak weinig inkomsten heeft in de wijk te houden.

De Minister-Voorzitter heeft over het geheel genomen begrip voor de voorgestelde aanpak maar dreigt dat men zich vastpint op een redenering die erop neer zou komen dat men een wijk als dusdanig in haar vroegere vorm herstelt zelfs met de minst interessante kenmerken.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 3 zoals het gewijzigd is wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

L'amendement n° 19 introduit la définition des espaces commerciaux.

Un membre souhaite savoir pourquoi les espaces commerciaux sont exclus du bénéfice des subventions.

Le Ministre-Président souligne l'importance de l'investissement que représente cette ordonnance: il faut dès lors limiter les interventions. Par ailleurs, la commune ou une autre forme d'aide publique peut prendre en charge cette intervention, si cela s'avère nécessaire.

Un autre membre demande pourquoi l'exclusion figure dans la définition. En réponse, il est proposé un sous-amendement oral qui supprime le dernier membre de phrase.

Le sous-amendement est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'amendement lui-même est adopté par le même vote.

En conséquence, un amendement n° 20 procède à la renumérotation découlant des votes des amendements précédents: il est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article ainsi amendé est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 3

Deux amendements sont proposés à l'article 3.

Un amendement n° 3 vise à supprimer le mot «ancien» pour les mêmes raisons que celles susmentionnées; il est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Un amendement n° 28 tend à introduire la notion «socio-économique» dont, souligne l'auteur, l'importance ne peut être niée au vu de la spécificité des quartiers visés. Cet amendement avait été proposé par la Commission de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère et n'a pas été retenu par l'Exécutif. Il vise à maintenir dans le quartier la population qui y vivait à l'origine et qui a parfois de très faibles revenus.

Le Ministre-Président comprend globalement l'approche qui est proposée mais il a peur de s'enfermer dans un discours qui impliquerait alors de restituer tel quel un quartier, même dans ses caractéristiques les moins intéressantes.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 1.

L'article 3 tel que modifié est adopté par 9 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention.

Artikel 4

Op artikel 4 worden een aantal amendementen ingediend.

De indieners zeggen dat amendement nr. 4 ertoe strekt de mogelijkheden uit te breiden, door te voorzien in andere aspecten die kunnen worden gesubsidieerd.

Een lid wijst erop dat het begrip «gemeentelijk programma voor de herwaardering» niet meer in de nieuwe tekst voorkomt. Waarom niet meer?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat elke keuze voor- en nadelen inhoudt. De expliciete verwijzing naar de gemeentelijke overheid maakt de tekst beperkend en zou het niet mogelijk maken de gemeentelijke interventions te dekken, wel ze aan te vullen.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 5 dat ertoe strekt in de Nederlandse tekst een taalcorrectie aan te brengen, wordt aangenomen met 7 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 6 strekt ertoe in de tekst de woorden «in voorkomend geval» in te voegen en de woorden «er uitsluitend woongelegenheid op te bouwen» te vervangen door de woorden «ze uitsluitend voor huisvesting te bestemmen». De indieners oordelen dat het aldus mogelijk wordt te voorkomen dat de werken een exclusief karakter krijgen, namelijk alleen maar bouwen, waarbij er wel wordt op toegezien dat woongelegenheid wordt gecreëerd. Voorbeelden illustreren wat wordt bedoeld: van een leegstaand gebouw moeten het bijgebouw of de gevel niet moeten gesloopt, gelet op hun architecturale waarde... Volgens de oorspronkelijke tekst moet het geheel worden gesloopt; het amendement laat ook renovatie toe.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 21 dat ertoe strekt de tekst in functie van de vorige door de commissie goedgekeurde aanpassingen bij te werken, wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 7 laat toe meer projecten te laten subsidiëren. Een van de indieners legt uit dat de tekst toelaat de binnenruimte van de woonkernen te benutten, na akkoord van de eigenaars, bijvoorbeeld wanneer de verdiepingen niet toegankelijk zijn omdat op de gelijkvloerse verdieping een handelsactiviteit wordt uitgeoefend.

Een lid vraagt of de drie projecten, namelijk de aanleg van groenvoorzieningen binnen de huizenblokken, de aanpassingen ter verfraaiing van de omgeving en de functionele verbetering van de toegang tot de woningen, ontontkoppelbaar zijn. Is er geen toegankelijkheidsprobleem, is het dan mogelijk alleen groenvoorzieningen aan te leggen?

Article 4

Plusieurs amendements ont été proposés à l'article 4.

Selon les auteurs de l'amendement n° 4, le texte propose d'élargir les possibilités en prévoyant d'autres champs de subvention.

La nouvelle appellation supprime la notion de «programme communal de revitalisation» fait remarquer un membre. Pourquoi veut-on gommer cet aspect?

Chaque choix comporte des avantages et des inconvénients, répond le Ministre-Président. La référence explicite au pouvoir communal rend le texte limitatif et ne permettrait pas de couvrir les interventions ne venant pas du pouvoir communal mais complétant celles-ci.

L'amendement n° 4 est adopté par 7 voix pour 1 contre et 1 abstention.

L'amendement n° 5 qui vise à apporter une correction linguistique au texte néerlandais est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 6 propose d'insérer dans le texte les mots «le cas échéant» et de remplacer le texte prévu par «de les affecter exclusivement à l'habitat». Les auteurs argumentent que, de la sorte, il est possible d'éviter le caractère exclusif des travaux qui n'autorisait que la construction, tout en veillant qu'il s'agisse bien d'affecter ces travaux à l'habitat. Des exemples sont donnés pour illustrer ce qui est visé: un immeuble abandonné dont une annexe ou la façade ne doivent pas être démolies parce qu'il présente un intérêt architectural... Si le texte initial impliquait la destruction de l'ensemble, l'amendement permet de favoriser également la rénovation.

L'amendement n° 6 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 21 qui vise à un toilettage du texte en fonction des adaptations précédentes qui ont été admises par la commission, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 7 permet d'élargir le champ des opérations susceptibles de bénéficier d'un subside. Un des auteurs explique que le texte permet d'exploiter l'intérieur des îlots privés en accord avec les propriétaires. Par exemple, en cas d'inaccessibilité des étages lorsqu'il y a un rez-de-chaussée commercial.

Un membre s'interroge sur le fait de savoir si les trois éléments, à savoir la verdurisation dans les intérieurs d'îlots, l'aménagement en vue de l'embellissement des abords, et l'amélioration fonctionnelle des logements doivent être réunis simultanément. S'il n'y a pas de problème d'accès, y a-t-il possibilité d'intervention pour la verdurisation?

De indiener van het amendement antwoordt dat deze drie projecten niet perse ontontkoppelbaar zijn.

Hetzelfde lid vraagt of het project in ieder geval zal worden uitgevoerd of alleen wanneer de eigenaar niet de mogelijkheid heeft deze werken met eigen middelen te financieren.

De indiener zegt dat de toegankelijkheid van de woningen van prioritair belang is en dat het Gewest in geen geval verplicht is op te treden.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 30 strekt ertoe het 5° van het tweede lid te wijzigen. Volgens de indieners strekt deze tekst ertoe rekening te houden met het advies van de overlegcommissie. Concreet wordt voorgesteld een tekst in te voegen om de inwoners tot de herwaardering van hun wijk te laten bijdragen.

De indieners van het amendement vragen zich af welke waarde de Executieve hecht aan de amendementen van de Overlegcommissie met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong. Ze stellen immers vast dat geen enkel van deze amendementen door de Executieve aangenomen werd.

De Minister-Voorzitter wijst erop dat een aantal voorstellen van de overlegcommissie in de tekst werden opgenomen, bijvoorbeeld het idee van de vervanging. Hij betwist dan ook het idee van een lid volgens hetwelk er helemaal geen rekening zou zijn gehouden met de opmerkingen van de commissie. Bovendien gaat hij ermee akkoord de nadruk te leggen op de positieve discriminatie en de socio-professionele inschakeling.

Amendement nr. 30 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Een laatste amendement (nr. 8) strekt tot een nieuwe formulering van de tekst, ten einde alle betrokken verenigingen tot de verwezenlijking van de projecten te laten bijdragen.

Een lid stelt vast dat de verwijzing naar het «sociaal vlak» aldus uit de tekst verdwijnt. Een van de indieners zegt dat men met zoveel mogelijk actoren moet kunnen samenwerken.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een lid brengt in herinnering dat men naar zijn oordeel het accent moet leggen op de vernieuwing, die erin bestaat het gebouwde goed te verbeteren en de waarde van de huur aangeboden woningen te verhogen. Dit houdt in dat niet alles weggehaald wordt. Aldus worden de kosten binnen de perken gehouden en kunnen de huidige bewoners in deze wijken blijven wonen. Renovatie is interessant, vooral wanneer men te maken heeft

En réponse à ces questions, l'auteur de l'amendement indique que les différents éléments ne sont pas liés.

L'intervention aura-t-elle lieu dans tous les cas ou seulement quand il est prouvé que le propriétaire n'a pas la possibilité de réaliser ces travaux sur fonds propres, interroge le même membre ?

L'auteur complète sa réponse en disant que ce qui est prioritaire c'est l'accessibilité au logement et qu'en aucun cas, il n'y a d'obligation d'intervention de la Région.

L'amendement n° 7 est adopté lui aussi par 8 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 30 vise à modifier à l'alinéa 2, le 5°. Selon les auteurs, ce texte vise à tenir compte de l'avis de la commission de concertation. Concrètement, il propose d'insérer un texte insistant sur la participation des habitants à la revitalisation de leur quartier.

Les auteurs de l'amendement s'interrogent sur le statut donné par l'Exécutif aux amendements proposés par la Commission de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère, dont ils constatent qu'aucun n'a été accepté par l'Exécutif.

Le Ministre-Président signale que certaines propositions de la commission de concertation ont été intégrées au texte, et notamment l'idée de substitution, par exemple. Il conteste dès lors l'idée émise par un membre selon laquelle il n'aurait pas du tout été tenu compte des observations de cette Commission. Par ailleurs, il est d'accord pour que l'on insiste sur la discrimination positive et sur l'insertion socio-professionnelle.

L'amendement n° 30 est alors adopté par 9 voix et 1 abstention.

Un dernier amendement n° 8 est mis en discussion qui propose de reformuler le texte pour que l'ensemble des associations concernées puissent contribuer à la réalisation des projets.

Un membre constate que la référence au «niveau social» disparaît ainsi du texte. Un des auteurs répond qu'il vaut mieux être large dans les collaborations possibles.

L'amendement n° 8 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Un membre rappelle qu'il faut, selon lui, mettre l'accent sur la réhabilitation qui consiste en des interventions d'amélioration du bâti et de la qualité locative des immeubles mais qui ne nécessitent pas de «curettage». Ceci doit permettre la maîtrise des coûts et donner la possibilité aux habitants actuels de rester dans ces quartiers. Les opérations de rénovation sont intéressantes en particulier quand on a affaire à des «dents

met «holle kiezen», ook al omdat de ene renovatie tot een andere kan leiden. Renovatie mag echter geen prioriteit worden.

Men moet dubbelzinnigheid vermijden en de term renovatie alleen gebruiken wanneer er werkelijk wordt gerenoveerd. De begrippen «vernieuwing» en «renovatie» moeten nader worden bepaald, ten einde komaf te maken met het nu bestaande interpretatiesbruik.

De Minister-Voorzitter zegt dat dit makkelijk kan: «renovatie» is veel ruimer dan «vernieuwing». Het is juist dat het slopen van een gebouw om er een ander op te trekken, moeilijk als vernieuwing kan worden beschouwd. Het wijzigen van de binnenruimten van een gebouw om redenen van comfort of om sociale doelstellingen te verwezenlijken, verplicht vaak tot renovatie. De interne structuur van sommige gebouwen blijft zelfs na vernieuwing niet veilig voor kinderen. De Minister-Voorzitter gaat akkoord met het feit dat er een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen renovatie en vernieuwing, maar is van mening dat men zich niet blind mag staren op de vernieuwing alleen, wat te beperkend is.

Artikel 4 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 4bis

Amendement nr. 9 strekt ertoe een artikel *4bis* in te voegen, waarvan de inhoud hoofdzakelijk uit het voorontwerp van besluit komt. De indiener verantwoordt dit door het feit dat moet worden bepaald wat het vierjarenplan moet inhouden.

Subamendement nr. 31 op paragraaf 3 strekt ertoe rekening te houden met het advies van de overlegcommissie ter zake.

Een lid replicaert dat aan deze wens wordt tegemoet gekomen in paragraaf 2 van amendement nr. 9. De indiener van het subamendement deelt dit standpunt niet en is van oordeel dat dit aspect te weinig wordt beklemtoond.

Een van de indieners zegt dat dit subamendement de Executieve zal toelaten mede te bepalen hoe het overleg moet plaatsgrijpen.

In zijn antwoord verwijst de Minister-Voorzitter naar de voorgaande bespreking met betrekking tot de rol van de gemeenten. Pleegt de gemeente geen overleg, dan zal het Gewest haar vervangingsmogelijkheid moeten gebruiken.

Subamendement nr. 31 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 39 stelt de lijst op van de punten die met betrekking tot het vierjarenplan van fundamenteel belang lijken. Een lid van de commissie heeft volgende vragen ter zake:

creuses» parce qu'elles peuvent porter sur des opérations à effet multiplicateur important, mais elles ne sont pas prioritaires.

Il faut éviter les ambiguïtés et utiliser le terme rénovation quand il s'agit d'une véritable opération de rénovation... Les termes «réhabilitation» et «rénovation» doivent être précisés si on veut éviter de poursuivre le mouvement de dérive linguistique amorcé.

Le Ministre-Président répond qu'il est facile de sortir du débat sémantique : la notion de rénovation est plus large que la notion de réhabilitation. Il est vrai que démolir un immeuble pour faire place à un autre ce n'est pas de la réhabilitation. La modification des espaces intérieurs d'un immeuble pour des raisons de confort ou pour poursuivre des objectifs sociaux impose parfois le recours à la rénovation. Dans certains immeubles, les structures intérieures interdisaient en cas de simple réhabilitation l'hébergement des enfants. Autant il peut marquer son accord sur la nécessité de distinguer clairement la rénovation de la réhabilitation, autant il importe, estime le Ministre-Président, de ne pas s'enfermer dans le seul concept de réhabilitation qui est trop restrictif.

L'article 4 est adopté par 8 voix pour 1 contre et 1 abstention.

Article 4bis

Un amendement n° 9 vise à insérer un article *4bis* dont le contenu provient essentiellement de l'avant-projet d'arrêté. L'auteur justifie celui-ci par la nécessité de déterminer ce que doit contenir le plan quadriennal.

Un sous-amendement n° 31 au paragraphe 3 vise à tenir compte de l'avis exprimé par la commission de concertation en la matière.

Ce souhait semble toutefois rencontré par le paragraphe 2 de l'amendement n° 9, réplique un membre. Cette opinion n'est pas partagée par l'auteur du sous-amendement qui estime que l'accent n'est pas mis suffisamment sur cet aspect des choses.

Ce sous-amendement, plaide un de ses auteurs, permettra à l'Exécutif d'intervenir dans la manière dont la concertation est organisée.

Dans sa réponse, le Ministre-Président renvoie à la discussion précédente sur le rôle des communes. Là où la commune ne joue pas le jeu de la concertation, la Région devra utiliser sa capacité de substitution.

Le sous-amendement n° 31 est rejeté par 8 voix contre 1.

L'amendement n° 9 établit la liste des points qui semblent essentiels dans le cadre du plan quadriennal. Il soulève les questions suivantes chez un membre de la commission :

- kan het plan van de perimeter ook betrekking hebben op delen buiten de prioritair te renoveren zones ? Hoe wordt er bij de definitieve afbakening rekening gehouden met de door de Executieve voorgestelde limieten ?
- worden de lijsten van de betrokken gebouwen en bewoners opgesteld om de herhuisvesting van de betrokken personen te waarborgen of om andere redenen ?
- bevat het verslag waarvan sprake in het 9° verplichte keuzen ? En door wie wordt dit verslag opgesteld ? Maakt het deel uit van het bestek dat de opstellers van de studie indienen ? Hoe wordt de band gelegd met hetgeen nu reeds verwezenlijkt wordt ?

De indiener zegt dat de voorgestelde tekst niet alleen betrekking heeft op hetgeen nu wordt verwezenlijkt, maar een kadertekst voor de toekomst is. Het toepassingsveld van de tekst mag niet worden beperkt tot de verwezenlijking van de projecten waarvan we op dit ogenblik weet hebben.

De lijst waarvan sprake moet het inderdaad mogelijk maken de betrokken bewoners te herhuisvesten, wat de uitvoering is van de bepalingen van artikel 11bis (nieuw), dat de Executieve via amendement in de tekst wil invoeren.

Het verslag moet het mogelijk maken de marksituatie op de betrokken plaats zo nauwkeurig mogelijk weer te geven, wat onder andere tot doel heeft elk speculatief misbruik een halt toe te roepen.

De Minister-Voorzitter zegt dat de reeds begonnen studies eveneens aan alle in de ordonnantie bepaalde eisen zullen moeten voldoen. De belangrijkste aspecten van dit artikel zijn volgens hem :

- de beschrijving van de sociale begeleidingsmaatregelen;
- het programma ter bewaring van het patrimonium;
- de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling.

Wat de perimeters betreft, zullen in het gewestelijk ontwikkelingsplan een aantal zones in het Brussels Gewest worden afgebakend waarvoor over deze wijkcontracten zal kunnen worden onderhandeld. De gemeenten zullen binnen de in het gewestelijk ontwikkelingsplan vastgestelde perimeters moeten vallen en op het plan zelf zullen de prioritair te renoveren zones moeten worden afgebakend.

En lid is van oordeel dat de beslissing om het woord «oude» uit het ontwerp weg te laten, tot verwarring kan leiden. En bovendien zijn de middelen niet onuitputtelijk. Het versnipperen van de middelen zal ook het sneeuwbaleffect van de operatie afremmen. Het aantal perimeters waarbinnen deze kunnen worden uitgevoerd, moet dan ook worden beperkt.

- le plan de périmètre peut-il être pris en dehors des ZPR ? Comment se fait le lien entre le périmètre défini et le périmètre proposé par l'Exécutif ?
- les listes des immeubles concernés et des occupants sont-elles établies en vue de pouvoir garantir le relogement des personnes concernées ou pour d'autres motifs ?
- le rapport dont question au 9° contient-il des choix contraignants et par qui ce rapport est-il établi ? Se trouve-t-il dans le cahier des charges des auteurs des études ? Comment le lien va-t-il être fait avec ce qui est déjà en cours ?

L'auteur dit que le texte proposé ne concerne pas uniquement les réalisations actuellement en cours mais est un texte cadre pour l'avenir. Il ne faut pas réduire la portée du texte à la concrétisation de projets dont nous connaissons déjà l'existence à l'heure actuelle.

La liste dont question doit effectivement permettre de reloger les habitants concernés en exécution des dispositions prévues à l'article 11bis, que l'Exécutif se propose d'introduire dans le texte par voie d'amendement.

Le rapport quant à lui doit permettre d'établir le plus fidèlement possible la situation exacte du marché dans le lieu concerné. Ceci notamment avec comme objectif de juguler toute spéculation abusive.

Le Ministre-Président confirme que les études déjà entamées devront elle aussi répondre à l'ensemble des exigences prévues par les dispositions de l'ordonnance. Les éléments qui lui semblent important dans cet article sont :

- la description des mesures d'accompagnement social;
- le programme de sauvegarde du patrimoine;
- la commission locale de développement intégré,

En ce qui concerne les périmètres, le Plan Régional de Développement (PRD) va déterminer un certain nombre de zones de la Région de Bruxelles où ces contrats de quartier doivent pouvoir se négocier. Les communes devront s'inscrire dans les périmètres définis par le PRD qui, lui, devrait reprendre ces zones dans les ZPR.

Le fait que l'on ait décidé d'enlever le mot «ancien» dans le projet peut jeter la confusion dans les esprits, commente un membre. A cela s'ajoute que les moyens ne sont pas illimités. La dispersion des moyens limitera également l'effet d'entraînement de l'opération. Le nombre limité de périmètres dans lesquels ces opérations pourront se réaliser est dès lors une bonne chose.

De Minister-Voorzitter geeft toe dat dit een fundamenteel punt van de besprekking is. Er moet inderdaad worden besloten de meeste van onze openbare investeringen opnieuw te richten op de centrale gemeenten, op het centrum en op de eerste gordel. De ordonnantie neemt drie elementen over:

- 1° zij heeft een sociaal aspect, waarvan het belang reeds werd onderstreept;
- 2° zij beoogt het opnieuw richten van de middelen; artikel 12 bepaalt dat de projecten in de prioritair te renoveren zones zullen uitgevoerd worden;
- 3° zij creëert de mogelijkheid om de openbare en de privé-middelen in deze zones te bundelen.

Het is van fundamenteel belang dat alle instanties die actief zijn op het vlak van de sociale huisvesting, de afgedankte bedrijfsruimten, de economische expansie, de stadsrenovatie en zelfs andere actoren, bijvoorbeeld de GOMB, een gemeenschappelijk pot vormen, die over de centrale wijken zou worden verdeeld. Er moet dan met de gemeenten van de tweede gordel een regeling worden gevonden. Indien er tussen alle Brusselse gemeenten een sociale en fiscale solidariteit zou bestaan, dan zou men minder de middelen opnieuw moeten gaan richten. Het hele Gewest heeft hier belang bij.

Een ander lid wijst erop dat, indien men bekendmakenregels opstelt, de stukken leesbaar en expliciet moeten zijn. De complexiteit van de stukken maakt ze soms moeilijk begrijpbaar.

Een ander lid onderstreept dat het recht van voorlichting niet tot immobilisme mag leiden, een gevaar dat niet over het hoofd mag worden gezien. Vóór de goedkeuring van het vierjarenplan door de gemeenteraad moet een zo groot mogelijk aantal personen worden geraadpleegd. Deze zullen zo goed mogelijk worden geïnformeerd, en dit op basis van een synthesenota, ook al wordt elders een gedetailleerd technisch verslag bijgevoegd.

Hetzelfde lid voegt eraan toe dat artikel 4bis een aantal erg nuttige verduidelijkingen verschafft. Hij is gewonnen voor het idee dat de inspanningen op het centrum moeten worden gericht, maar dat wil niet zeggen dat er niet moet worden gezorgd voor waarborgen wat de financiële kant van de zaak en de eruit voortvloeiende verantwoordelijkheid betreft. Het probleem ligt er hem niet alleen in de projecten te financieren; men moet ook over de technische en menselijke middelen beschikken, en dat is precies waar bij de gemeenten en de gewesten het schoentje vaak wringt. Bovendien moet de inspanning van de overheid zich richten op projecten die zonder haar medewerking — die betrekking heeft op een totaalplan dat deel uitmaakt van een werkelijk programma — onmogelijk verwezenlijkt zouden kunnen worden.

Le Ministre-Président confirme que ce point de la discussion est fondamental. Il faut effectivement décenter de recentrer la majorité de nos investissements publics dans les communes centrales, dans le centre et la première couronne. L'ordonnance reprend trois éléments :

- 1° elle a un aspect social dont on a déjà souligné l'importance;
- 2° elle vise le recentrage. L'article 12 dit que le travail s'effectuera dans les ZPR;
- 3° elle crée les moyens d'additionner dans ces zones les moyens publics et privés.

Il est fondamental que l'ensemble des intervenants c.à.d. le logement social, les sites désaffectés économiques, l'expansion économique, la rénovation urbaine — et on peut y ajouter d'autres acteurs comme la SDRB — constituent un pot commun qui serait déversé dans les quartiers centraux. Il faut alors trouver des moyens d'arbitrage avec les communes de la seconde couronne. Si une solidarité fiscale et sociale de toutes les communes bruxelloises existait, il faudrait être moins «recentreurs» dans nos dispositifs de concentration physique. Il y va de l'intérêt de toute la Région bruxelloise.

Il est aussi important de signaler que, s'il y a des mesures de publicité, les documents doivent être lisibles et explicites, fait remarquer un autre membre. L'accès à l'information est parfois rendue difficile par la complexité des documents.

Un autre membre souligne que le droit à l'information ne doit pas conduire à l'immobilisme. C'est un danger qu'il ne faut pas négliger. Avant l'approbation du plan quadriennal par le conseil communal, un maximum de personnes doivent être consultées qui seront informées au mieux — éventuellement sur la base d'une note de synthèse même si un dossier technique plus élaboré est joint par ailleurs.

L'article 4bis apporte un ensemble de précisions fort utiles, poursuit le même membre. S'il est acquis à l'idée qu'il faut viser avant tout le centre, cela ne peut se faire sans avoir un certain nombre de garanties quant aux enjeux financiers et la responsabilité qui en découle. Le problème n'est d'ailleurs pas que financier, il faut également disposer des moyens techniques et humains qui font souvent défaut dans les communes et les régions. De plus, l'intervention publique doit viser à des réalisations qui ne pourraient avoir lieu sans son concours qui vise à un plan d'ensemble dans un véritable programme.

Een ander lid stelt een mondeling amendement voor ten einde het woord «sociale» in de tekst van amendement nr. 9, paragraaf 1, 6^e, te doen vervallen in overeenstemming met wat gedaan is in artikel 4.

Het mondelinge subamendement wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 9 wordt eveneens aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 5

Een amendement nr. 10 stelt voor het woord «alleen» te doen vervallen. Volgens de indiener zal dit aan de Executieve de mogelijkheid geven ook als onteigende overheid op te treden telkens zij in de plaats moet treden van de gemeente.

Een ander lid bevestigt dat hij er terughoudend tegenover staat om aan de Executieve de mogelijkheid te geven om in de plaats van de gemeente te treden. Indien dit het geval is behoort volgens hem de Executieve met name te worden genoemd om misbruiken te voorkomen.

Een ander lid verantwoordt het amendement nr. 29 dat hij heeft ingediend en dat haaks staat op amendement nr. 10. Indien de tekst aldus wordt gemaandert zou deze uitsluitend aan de gemeente de mogelijkheid geven om het onteigende onroerend goed aan te kopen.

Een ander lid doet opmerken dat, indien het om een onteigening ten algemeen nutte gaat, het van belang is dat duidelijk wordt bepaald wat wordt verstaan onder algemeen nut. De mogelijkheid om te onteigenen moet volgens hem worden beperkt en er moeten duidelijke grenzen worden gesteld. Een aantal verlaten onroerende goederen zijn overigens onroerende goederen waarvoor een onteigeningsmaatregel is uitgevaardigd. Bovendien is er soms te vroeg onteigend. Hoewel hij instemt met het beoogde doel, pleit hij er toch voor dat de onteigeningsbevoegdheid duidelijk wordt afgebaasd.

De indiener van het amendement herinnert eraan dat de onteigening ten algemeen nutte moet worden gerechtvaardigd. Hier gaat het om de noodzaak in het kader van de herwaardering van de wijken waar slechts twee instanties kunnen ingrijpen, namelijk de gemeente en het gewest. Het betreft een uitzonderingsmaatregel die moet worden genomen in het kader van de bestaande wetten en verordeningen in overeenstemming met de bestaande rechtspraak terzake.

Een ander lid vraagt of het gaat om een optreden op initiatief van het aankoopcomité. De Minister-Voorzitter antwoordt bevestigend wat bij sommige leden bezorgdheid wekt. Zij stellen vast dat deze doorgaans een remmend effect heeft. De Minister-Voorzitter verklaart dat hij deze bezorgdheid deelt.

Un autre membre propose un amendement oral visant à supprimer le mot «social» dans le texte de l'amendement n° 9, paragraphe 1 - 6^e, ceci en concordance avec ce qui a été fait à l'article 4.

Le sous-amendement oral est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 9 est adopté lui aussi par 10 voix et 1 abstention.

Article 5

Un amendement n° 10 propose de supprimer le mot «seul», ce qui, souligne l'auteur permettra à l'Exécutif lorsqu'il sera amené à se substituer à la commune, d'agir lui aussi comme pouvoir expropriant.

Un autre membre confirme sa réticence à donner à l'Exécutif la possibilité de se substituer à la commune. Toutefois, si tel est le cas, il importe selon lui de désigner nommément l'Exécutif pour ne pas ouvrir la porte à des abus.

Un autre membre justifie l'amendement n° 29 qu'il introduit et qui va dans le sens opposé à celui de l'amendement n° 10. En effet, le texte ainsi amendé permettrait exclusivement à la commune de se porter acquéreur de l'immeuble exproprié.

Par ailleurs, lorsqu'il s'agit d'une expropriation pour cause d'utilité publique, il y a intérêt à définir clairement ce qu'on entend par utilité publique, fait observer un autre membre. Il faut restreindre, à son avis, la capacité d'expropriation et en fixer clairement les limites. Un certain nombre d'immeubles à l'abandon sont d'ailleurs des immeubles ayant fait l'objet d'une mesure d'expropriation. De plus, il est parfois procédé trop tôt aux expropriations. S'il marque son accord sur l'objectif poursuivi, le membre plaide pour que le pouvoir expropriant soit clairement circonscrit.

L'auteur de l'amendement rappelle que l'expropriation pour cause d'utilité publique doit être justifiée. Ici, il s'agira de la nécessité dans le cadre de la revitalisation des quartiers où seuls deux acteurs peuvent intervenir : la commune et la Région. Il s'agit d'une mesure d'exception qui doit se faire dans le cadre des lois et des règlements existants en conformité avec la jurisprudence existante en la matière.

Un autre membre demande s'il s'agit d'une intervention à l'initiative du comité d'acquisition. Il lui est répondu affirmativement par le Ministre-Président, ce qui suscite des réactions inquiètes de la part de certains membres qui constatent que, dans la pratique, celui-ci a tendance à constituer un frein. Le Ministre-Président déclare partager ces craintes.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

In antwoord op de verantwoording van amendement nr. 29 die hiervoren is gegeven, herinnert de Minister-Voorzitter eraan dat er alleen kan worden onteigend om de in artikel 3 vermelde redenen, namelijk om de herwaardering van de wijk te bewerkstelligen.

Amendement nr. 29 wordt verworpen met 8 stemmen, bij 1 onthouding.

Een ander amendement nr. 22 dat is ingediend door de Executieve heeft tot doel de speculatie te beperken door de waarde van het onroerend goed dat onteigend is te beperken tot de waarde die het had voor het optreden van de overheid, zoals voorzien door de ordonnantie.

Een lid vraagt zich af wat een eigenaar kan doen indien het bedrag dat hij bij de onteigening verkrijgt het hem niet mogelijk maakt een nieuwe woning te vinden in de wijk na de renovatie, indien er geen rekening wordt gehouden met de meerwaarde die met de transactie kan worden verkregen. De eigenaar die naast de geverwaardeerde zone woont zal die meerwaarde wel krijgen. De Minister-Voorzitter zegt dat hij geen kennis heeft van onteigeningen die in het kader van gemeentelijke stadsvernieuwingsprojecten zijn uitgevoerd. Het lid vraagt de Minister-Voorzitter evenwel aandacht te besteden aan het risico waarover zoeven is gesproken.

Amendement nr. 22 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Het laatste amendement op dit artikel (nr. 36) wordt toegelicht door de indiener ervan. Door de maximumtermijn tijdens welke onteigeningen kunnen worden gedaan tot 12 maanden te beperken, wordt vermeden dat de stad ziek wordt.

De Minister-Voorzitter heeft begrip voor de redenen van dit amendement maar vreest evenwel voor het tegengestelde effect. Het onteigeningsrecht is onvermijdelijk verbonden met de duur van het vierjarenprogramma.

Amendement nr. 36 wordt verworpen met 6 stemmen tegen 2.

Het aldus geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 6

Er worden ook een aantal amendementen voorgesteld op artikel 6.

Het eerste amendement nr. 34 heeft tot doel in de geest van tevoren is gedaan, het woord «oude» te doen vervallen.

Het wordt aangenomen met 6 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 23 van de Executieve strekt ertoe als gevolg van de reorganisatie van de ordonnantie door de andere amendementen, deze zin van artikel 7 naar artikel 6 te verplaatsen aangezien deze hier beter op zijn plaats staat.

L'amendement n° 10 est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

En réponse à la justification de l'amendement n° 29 donnée plus haut, le Ministre-Président rappelle que l'expropriation a lieu pour les seuls motifs prévus à l'article 3, c.à.d. pour réaliser la revitalisation des quartiers.

L'amendement n° 29 est rejeté par 8 voix contre et 1 abstention.

Un autre amendement (n° 22) vise à juguler la spéculation en limitant la valeur de l'immeuble exproprié à celle qu'il avait avant l'action des pouvoirs publics prévue par l'ordonnance.

Un membre se demande ce que pourra faire un propriétaire si le montant qu'il retire de l'expropriation ne lui permet pas de se reloger dans le quartier après rénovation s'il n'est pas tenu compte de la plus-value que l'opération permet de réaliser. Par contre, le propriétaire qui habite à côté de la zone revitalisée bénéficiera de fait de cette plus-value. Le Ministre-Président dit qu'il n'a pas connaissance d'expropriation dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine communale. Le membre demande cependant au Ministre-Président d'être attentif au risque évoqué.

L'amendement n° 22 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Le dernier amendement à cet article (n° 36) est présenté par son auteur. Il limite à 12 mois le délai maximum dans lequel les expropriations pourront être entamées.

Le Ministre-Président comprend bien le fondement de cet amendement, mais il en craint les effets pervers. Le pouvoir d'exproprier est forcément lié à la durée du programme quadriennal.

L'amendement n° 36 est rejeté par 6 voix contre 2.

L'article 5 amendé est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 6

Plusieurs amendements sont proposés à l'article 6.

Le premier amendement (n° 34) vise, dans la logique de ce qui a déjà été fait précédemment, à supprimer le mot «ancien».

Il est adopté par 6 voix contre 2.

L'amendement n° 23 tend suit à la réorganisation de l'ordonnance par le biais des autres amendements, à déplacer de l'article 7 vers l'article 6, cette phrase qui trouve mieux sa place ici.

Het wordt aangenomen met 6 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 33 van de Executieve strekt ertoe in artikel 6 de zinsnede die uit de omschrijvingen werd gesloten in te voegen: het verduidelijkt dat de handelsruimten niet in aanmerking komen voor subsidies.

Het wordt eveneens aangenomen met 6 stemmen tegen 2.

Een lid vraagt de Minister wat er als «onvoorzienbaar» moet worden beschouwd. Opent dit deur niet voor misbruiken?

De Minister-Voorzitter antwoordt dat men altijd binnen het krediet moet blijven, met het risico keuzen te moeten maken. Het is nodig met sommige niet voorzienbare elementen rekening te kunnen houden, met een maximum aan soepelheid om het welslagen van dergelijke projecten te kunnen waarborgen. Het zal trouwens altijd een project betreffen binnen de grenzen bepaald in het kader van artikel 3.

Een ander lid bevestigt dat de gemeenten die aan stadsvernieuwing doen een grotere autonomie wensen.

Artikel 5 wordt vervolgens aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 7

Na de tevoren ingediende amendementen strekt amendement nr. 11 ertoe artikel 7 te doen vervallen.

Het wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

Drie amendementen werden op artikel 8 ingediend.

Het eerste amendement nr. 35 strekt ertoe, volgens de logica van wat reeds vroeger werd gedaan, het woord «oude» te doen vervallen.

Het wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 12 strekt ertoe een verbetering in de formulering aan te brengen.

Het wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Amendement nr. 13 beperkt de maximale subsidie tot 70 pct. en laat een voorfinanciering van 15 tot 20 pct. van de werken toe, aldus een van de indieners. Het amendement stelt eveneens de maximale termijn voor de betaling, namelijk twee jaar, vast.

Een lid vraag zich af of deze bepalingen haalbaar zijn.

De Minister-Voorzitter legt uit dat het Gewest niet altijd een waakzame debiteur is geweest: om financiële

Il est adopté par 6 voix contre 2.

L'amendement n° 33 vise à ajouter à l'article 6, le membre de phrase qui avait été exclu des définitions: elle précise que les espaces commerciaux sont exclus des subventions.

Il est également adopté par 6 voix contre 2.

Un membre interroge le Ministre sur ce qu'il faut considérer comme «imprévisible». Cela n'ouvre-t-il pas la porte à certains abus?

Le Ministre-Président répond qu'il faut toujours rester dans le cadre de l'enveloppe globale, quitte à devoir effectuer des choix. Il est nécessaire de pouvoir prendre en compte certains éléments imprévisibles avec un maximum de souplesse pour pouvoir assurer la réussite de telles opérations. Il s'agira d'ailleurs toujours d'une opération dans le cadre des limites définies à l'article 3.

Un autre membre confirme que les communes qui pratiquent la rénovation urbaine souhaitent une autonomie plus grande.

L'article 6 amendé est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 7

Ensuite des amendements précédemment introduits, l'amendement n° 11 vise à supprimer l'article 7.

Il est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 8

Trois amendements ont été proposés à l'article 8.

Le premier amendement (n° 35) vise, dans la logique de ce qui a déjà été fait précédemment, à supprimer le mot «ancien».

Il est adopté par 7 voix contre 2.

L'amendement n° 12 vise à apporter une correction dans la formulation.

Il est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'amendement n° 13 limite le taux maximal de la subvention à 70 p.c. et permet de préfinancer à concurrence de 15 à 20 p.c. les travaux, explique un des auteurs. L'amendement fixe aussi le délai maximum de paiement qui est de deux ans.

Un membre s'interroge sur la faisabilité de ces dispositions.

Le Ministre-Président souligne que la Région n'a pas toujours été un débiteur attentif: pour des raisons

of om administratieve redenen, worden de dossiers niet snel genoeg uitgevoerd. Op de gewestelijke begroting is een bedrag voorzien dat gelijk is aan 15 pct. van het totale bedrag, wat de gemeenten het gevoel geeft dat het Gewest reeds bij de financiële kant betrokken is.

Inderdaad, reeds van bij de aanvang, jaren geleden, heeft de stadsvernieuwing zich vaak gekenmerkt door een achterstand in het uitbetalen van de schijven, wat geleid heeft tot het betalen van soms heel hoge renten. De nieuwe tekst tracht dit probleem op te lossen. Deze procedure houdt een formele vraag vanwege de gemeente in, die het gebruik van de gevraagde voor- schotten zal moeten verantwoorden.

De nieuwe procedure, die democratisch wil zijn, zal wellicht bij de gemeenten grote financiële noden creëren. Er werd geopteerd voor 70 pct., rekening houdend met wat voorheen werd betaald. Toen ontvingen de gemeenten 95 pct., wat hen er amper toe aanspoorde de prijzen te controleren of partners te zoeken. De bijdrage beperken tot 70 pct. moet hen ertoe aanzetten een verantwoordelijkheidsinspanning te doen, waarbij ze rekening moeten houden met een aanzienlijk bijdragebedrag.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Een lid vraag waarom 30 pct. van het krediet wordt verdeeld in functie van de oppervlakte van de kantoren. Een ander lid wijst erop dat men in de arme wijken en in het centrum een wildgroei aan kantoor heeft zien ontstaan. Spreker wijst erop dat gelet op het feit dat de kantoorbelasting de gemeenten eerder aanzet kantoren in te richten, het hem belangrijk lijkt, via deze bepaling de gemeenten die over minder ontvangsten uit deze belasting beschikken te bevoordelen.

De Minister-Voorzitter zegt dat de belasting op de kantoren, die ongeveer 1 miljard zal opleveren, voor een wel bepaald doel zal moeten worden gebruikt, namelijk voor renovatie of steun aan personen. Deze handelwijze bereidt de betrokken gemeenten erop voor deze ontvangsten voor de wijkcontracten te be- stemmen. Een gemeente zoals Brussel Stad, die 450 miljoen heeft geïnd, is uiteraard bevoordeeld, in tegenstelling tot Vorst. Deze laatste kan deze aderlating niet uitvoeren. De ordonnantie laat aldus een evenwichtige verdeling toe, zonder negatieve effecten met zich te brengen.

Artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 9

Amendement nr. 24 strekt ertoe artikel 9 wegens de tevoren aangenomen amendementen te doen vervallen.

Het wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthou- dingen.

d'ordre financier ou administratif, les dossiers ne se concrétisent pas assez rapidement. Il est prévu au budget de la Région l'équivalent de 15 p.c. du montant global. Ce qui donnera aux communes le sentiment que la Région s'est déjà impliquée dans le dispositif financier.

En effet, depuis son démarrage, il y a déjà de nombreuses années, la rénovation urbaine a souvent été marquée par un retard dans la liquidation des tranches, ce qui a conduit au paiement d'intérêts intercalaires parfois fort importants. Le nouveau texte tente de remédier à cette difficulté. Cette procédure implique une demande formelle de la commune qui devra justifier de l'utilisation des avances demandées.

La procédure nouvelle, qui se veut démocratique, créera vraisemblablement d'importants besoins financiers dans le chef des communes. Le choix des 70 p.c. est fonction de ce qui a été fait auparavant. Les communes recevaient alors 95 p.c., ce qui ne les incitait guère à contrôler les prix ou rechercher des partenaires. Limiter l'intervention à 70 p.c. doit les pousser à faire un effort de responsabilisation tout en restant à un montant significatif d'intervention.

L'amendement n° 13 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Pourquoi, interroge un membre, 30 p.c. de l'enveloppe sont-ils répartis en fonction des surfaces de bureau ? N'y a-t-il pas eu dans les quartiers pauvres et du centre un développement anarchique des quartiers de bureau, confirme un autre membre ? L'intervenant souligne qu'étant donné que la taxe sur les bureaux a comme effet induit d'encourager les communes à réaliser des bureaux, il lui semble intéressant par cette disposition de favoriser les communes qui disposent de recettes moindres de cette taxe.

Le Ministre-Président répond que la taxe sur les bureaux qui représentera bon an mal an un milliard de recettes, doit être utilisée dans un but de plus en plus précis. Elle devrait notamment servir à la rénovation. Une commune comme Bruxelles qui fait 450 millions de recettes est évidemment avantagée, dans ce cadre, au contraire de Forest. Cette dernière commune ne peut alors faire cette ponction. L'ordonnance permet de procéder à une peréquation, sans produire d'effets pervers.

L'article 8 amendé est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 9

L'amendement n° 24 vise à supprimer l'article 9 en raison des amendements précédemment adoptés.

Il est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Amendement nr. 25 heeft tot doel een nieuw artikel 9 in te voegen. De Minister-Voorzitter bevestigt dat dit amendement de plaatsvervangingsprocedure en de toepassingsvoorraarden bevat.

Volgens een lid is het dat artikel dat het ontwerp onaanvaardbaar maakt. De gemeente moet bijdragen tegen 35 pct. en tegelijk moet het Gewest in de plaats treden van de gemeente. Welke zijn bovenindien de instellingen die in de plaats van de gemeente kunnen treden?

De Minister-Voorzitter zegt dat indien de gemeente binnen 6 maanden niet heeft gereageerd — er wordt overigens geen enkel minimumbedrag vermeld — zij kennelijk blijk geeft van slechte wil. Er moet te allen prijze worden vermeden dat men in de plaats treedt van de gemeenten. In ieder geval kan dit geval zich slechts voordoen als een wijkovereenkomst van te voren is goedgekeurd. De verplichte solidariteit die de gemeente aldus moet opbrengen zonder nog enige vat te hebben op het project, moet beperkt blijven tot het risico van de indeplaatsstelling. Er zijn evenwel gevallen waarin moet worden ingegrepen, bijvoorbeeld wanneer een grensgemeente weigert haar verantwoordelijkheid op te nemen en aldus de hele onderneming op de helling zet.

De instellingen die in de plaats kunnen treden van de gemeente zijn de grondregie, de GOMB, de plaatselijke huisvestingsmaatschappij ... maar het debat moet nog plaatshebben.

Het is van essentieel belang dat de herwaardering zo spoedig mogelijk wordt aangevangen om aanzienlijke kredieten niet al te lang ongebruikt te laten. De kredieten worden dan vrijgemaakt naarmate de werkzaamheden na een werkelijke controle worden uitgevoerd.

De Minister-Voorzitter herinnert eraan dan in paragraaf 1 van dit amendement:

- hebben de bepalingen van 1^o betrekking op de gemeente die een wijkcontract heeft goedgekeurd en die hulp vraagt om het uit te voeren;
- de bepalingen van 2^o hebben betrekking op de gemeente waar er geen wijkcontract is maar waarvoor het GOP in de noodzaak van een zodanig project voorziet.

Indien de gemeente met het project begint en het op eigen initiatief na enige tijd stopzet is het niet mogelijk het proces zonder haar toestemming te onderbreken: in dit geval moet worden geacht tot het einde van de vier jaren van het plan.

Amendement nr. 25 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 10

Een lid merkt op dat men voor de gemachtigde ambtenaren het advies van de Raad van State, die deze verduidelijking overbodig achtte, niet heeft gevolgd.

L'amendement n° 25 a pour objet d'insérer un article 9 nouveau; le Ministre-Président confirme que cet amendement contient la procédure de substitution et les conditions de sa mise en œuvre.

Selon un membre, c'est cet article qui rend le projet inadmissible. A la fois, la commune doit participer à raison de 35 p.c. et, en même temps, dans d'autres cas, la Région se substitue à la commune. De plus, quels sont les organismes qui pourront se substituer à la commune?

Le Ministre-Président répond que si dans les six mois la commune n'a pas réagi — aucun montant minimum n'étant d'ailleurs mentionné —, elle fait manifestement preuve de mauvaise volonté. Il faut éviter à tout prix de se substituer aux communes. Dans tous les cas, cette hypothèse ne peut se produire que si un contrat de quartier a été préalablement approuvé. La solidarité obligée à laquelle la commune est ainsi confrontée doit limiter le risque de substitution. Il y a cependant des cas où il faudra intervenir, par exemple lorsqu'une commune limitrophe refuse d'assumer sa responsabilité et compromet ainsi tout l'effort accompli.

Les organismes qui peuvent se substituer à la commune sont la Régie foncière, la SDRB, la société locale de logement ... mais le débat doit encore avoir lieu..

Il est essentiel de pousser le plus vite possible au démarrage de la revitalisation pour ne pas immobiliser trop longtemps d'importants crédits qui ne seraient pas utilisés. Les crédits sont alors débloqués au fur et à mesure de la réalisation des travaux, après un contrôle effectif.

Le Ministre-Président rappelle qu'au § 1^{er} de cet amendement :

- les dispositions du 1^o visent la commune qui a adopté un contrat de quartier et qui demande une aide dans sa réalisation;
- les dispositions du 2^o visent la commune dans laquelle il n'y a pas de contrat de quartier mais pour laquelle le PRD prévoit cependant la nécessité d'une telle opération.

Si la commune entame le projet et l'interrompt d'initiative au bout d'un certain laps de temps, il n'est pas possible d'interrompre le processus sans son accord: dans ce cas, il faudra attendre le terme des quatre ans du plan.

L'amendement n° 25 est adopté par 8 voix pour, 1 contre et 1 abstention.

Article 10

Un membre fait remarquer qu'en ce qui concerne les fonctionnaires délégués, on n'a pas suivi l'avis du Conseil d'Etat qui jugeait cette précision inutile.

De Minister-Voorzitter wenst een zeker verband in de opvolging van de dossiers binnen de administratie. Naar aanleiding van deze besprekking aanvaardt de Minister-Voorzitter het laatste lid van dit artikel in te trekken.

Een mondeling amendement wordt in die zin ingediend.

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van stemmen.

Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 11

Amendement nr. 14 strekt ertoe de taal van de voorgestelde tekst te verbeteren.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 14 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 11bis

Amendement nr. 26 strekt ertoe de voorwaarden te vervullen om de toelage te verkrijgen.

De indiener van het sub-amendement herinnert eraan dat men het percentage woningen met 4 en meer kamers wilde bepalen, overeenkomstig de wens uitgedrukt door de Commissie voor het overleg. Hij wenst ook in het verslag te laten noteren dat de mogelijkheid bestaat dat een gemachtigde van de kandidaat-huurder toegang krijgt tot het register waarvan sprake in het amendement.

De Minister is niet voor dit idee: men moet vermijden zich in de plaats van de burger te stellen. Om verschillende redenen (beschikbare ruimte, architecturale moeilijkheden) is het trouwens soms moeilijk om het percentage woningen te bouwen zoals is gewenst.

Amendement nr. 32 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 26 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 12

Amendement nr. 37 evenals het amendement in bijkomende orde worden door hun auteur verantwoord, die op deze wijze de gemeenten opnieuw de belangrijkste rol in het project wil geven. De Minister-Voorzitter antwoordt dat het een politieke daad betreft die het Gewest zal stellen, omdat ze een meer selectieve globale visie heeft dan de betrokken gemeenten. Het overleg met de gemeenten begint dan in de volgende fase.

Le Ministre-Président souhaite néanmoins assurer une certaine cohérence dans le suivi des dossiers au sein de l'administration. Suite à la discussion, le Ministre-Président accepte de retirer le dernier alinéa de l'article.

Un amendement oral est introduit en ce sens.

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

L'article ainsi amendé est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 11

L'amendement n° 14 vise à améliorer au niveau linguistique le texte proposé.

L'amendement n° 14 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'article 14 amendé est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 11bis

L'amendement n° 26 vise à introduire les conditions à remplir pour l'obtention de la subvention.

L'auteur du sous-amendement n° 32 rappelle la volonté exprimée de déterminer un pourcentage de logements avec 4 chambres et plus, en conformité avec le souhait exprimé par la Commission de concertation. Il souhaite aussi faire acter au rapport la possibilité pour un délégué du candidat-locataire d'avoir accès au registre dont question dans l'amendement.

Le Ministre-Président n'est pas favorable à cette dernière idée: il faut éviter de se substituer au citoyen. Par ailleurs, il est parfois difficile pour diverses raisons (espace disponible, difficultés architecturales) de réaliser le pourcentage de logements tels que souhaités.

Le sous-amendement n° 32 est rejeté par 9 voix contre 1.

L'amendement n° 26 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Article 12

L'amendement n° 37 ainsi que l'amendement subsidiaire sont justifiés par leur auteur qui souhaite ainsi replacer les communes au cœur du projet. Le Ministre-Président répond qu'il s'agit d'un fait politique que la Région va poser; celle-ci est dépositaire d'une vision globale plus sélective que celle des communes concernées. La concertation avec les communes commence lors de l'étape suivante.

Dit amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem.

Het amendement in bijkomende orde wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem.

Amendement nr. 27 strekt ertoe in de logica van wat reeds vroeger gebeurde het woord «oude» te doen vervallen.

Het wordt goedgekeurd met 8 stemmen tegen 2.

De commissie beslist ook elke andere verwijzing naar het begrip «oude» te doen vervallen als de tekst wordt bijgewerkt.

Amendement nr. 15 beoogt een gewone formele verbetering.

Het wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Een lid wijst erop dat er voorrang moet worden verleend aan de wijken met een grotere zichtbaarheid (doorgang, belangrijker patrimonium) dan de andere. Het tweede criterium moet het synergetisch effect zijn.

Artikel 12 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 13

Artikel 13 wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 14

Artikel 14 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Cet amendement est rejeté par 8 voix contre 1.

L'amendement subsidiaire est rejeté par 9 voix contre 1.

L'amendement n° 27 vise, dans la logique de ce qui a déjà été fait précédemment, à supprimer le mot «ancien».

Il est adopté par 8 voix contre 2.

La commission décide également de supprimer toute autre référence à la notion d'«ancien» lors du toilettage du texte.

L'amendement n° 15 vise une simple correction formelle.

Il est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Un membre souligne que priorité doit être donnée aux quartiers qui ont une visibilité (lieu de passage, patrimoine plus intéressant) plus grande que les autres. Le deuxième critère doit être l'effet de synergie.

L'article 12 amendé est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Article 13

L'article 13 est adopté par le même vote.

Article 14

L'article 14 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

V. Stemming over het geheel

Er wordt vervolgens overgegaan tot de stemming over het ontwerp in zijn geheel zoals het geamendeerd is. Dit wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Dit verslag is goedgekeurd met 8 stemmen, bij 1 onthouding. De tekst aangenomen door de commissie werd hierbij opnieuw genummerd en er werden een aantal taalcorrecties aangebracht.

De Rapporteurs,
L. PATERNOSTER
J. DECOSTER

De Voorzitter,
J. DEMANNEZ

V. Vote sur l'ensemble

Il est alors procédé au vote sur l'ensemble du projet, tel qu'amendé. Celui-ci est adopté par 8 voix pour, 1 contre et 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé par 8 voix et 1 abstention. A cette occasion, le texte adopté par la commission a été renuméroté et un certain nombre de corrections linguistiques y ont été apportées.

Les Rapporteurs,
L. PATERNOSTER
J. DECOSTER

Le Président,
J. DEMANNEZ

Tekst aangenomen door de Commissie

Ontwerp van ordonnantie houdende organisatie van de herwaardering van de wijken

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

- 1° *wijk*: deel van het grondgebied van een gemeente dat meerdere huizenblokken bevat; met huizenblok wordt een geheel van al dan niet bebouwde terreinen bedoeld, begrensd door verbindingswegen of door natuurlijke of administratieve grenzen;
- 2° *herstructureren*: alle maatregelen die bijdragen tot de fysische en doelmatige reorganisatie van de wijk, met inbegrip van de renovatie, de vernieuwing, de sanering, het slopen en de bouw;
- 3° *sanering*: het slopen van één of meerdere kunstwerken op grondniveau en, indien nodig, van ondergrondse kunstwerken, de zuiveringswerken, de rivelleringswerken en de ingroening van één of meerdere terreinen, ten einde gedurende een overgangsperiode een ruimte te scheppen voor latere bouw of aanleg;
- 4° *vernieuwing*: het herstellen van één of meerdere gebouwen en de eventuele aanleg van de omgeving ervan, met uitsluiting van alle niet bijkomstige slopingswerken;
- 5° *woongelegenheid*: onroerend goed of deel van een onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd wordt voor de huisvesting van één of meerdere personen; voor de toepassing van deze ordonnantie verstaat men onder woning, hetzij de met sociale woningen gelijkgestelde woningen, hetzij de conventionele woning; in bijkomende orde kan het onroerend goed of een deel van het onroerend goed bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen, voor sociaal buurtwerk en voor handelsruimten;
- 6° *met sociale woning gelijkgestelde woning*: woning die door publiekrechtelijke rechtspersonen, door het Woningfonds van het Brussels Gewest of door natuurlijke personen werd verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast, en die bestemd is voor het huisvesten van huurders onder de toegangsvooraarden bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;

Texte adopté par la Commission

Projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

- 1° *quartier*: une partie du territoire communal couvrant plusieurs îlots; on entend par îlot un ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication ou par des limites naturelles ou administratives;
- 2° *restructurer*: toute mesure concourant à la réorganisation physique et fonctionnelle du quartier, en ce compris la rénovation, la réhabilitation, l'assainissement, la démolition et la construction;
- 3° *assainir*: le fait de démolir un ou plusieurs ouvrages en surface et en sous-sol si nécessaire, le curetage, le nivellement et le reverdissement d'un ou de plusieurs terrains, afin de reconstituer pendant une période transitoire un espace apte à la construction ou à l'aménagement ultérieur;
- 4° *réhabiliter*: la remise en état d'un ou de plusieurs bâtiments ainsi que l'aménagement éventuel des abords, à l'exclusion de toute démolition autre qu'accessoire;
- 5° *habitat*: immeuble ou partie d'immeuble affecté en ordre principal au logement d'une ou plusieurs personnes; au sens de la présente ordonnance, il faut entendre par habitat soit le logement assimilé au logement social, soit le logement conventionné; à titre accessoire, l'immeuble ou partie d'immeuble peut être affecté à des activités communautaires et de service social de proximité ainsi qu'à des espaces commerciaux;
- 6° *logement assimilé au logement social*: logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région bruxelloise ou des personnes physiques, et qui est destiné à l'habitation de locataires conformément aux conditions d'accès arrêtées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 7º *conventionele woning*: woning bestemd voor de huisvesting van personen waarvoor de kostprijs- en de toegangscriteria bepaald worden door de Executieve. Ze wordt verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast met het doel ze te verhuren of te verkopen aan natuurlijke personen onder voorwaarden vastgesteld door de Executieve;
- 8º *handelsruimten*: lokalen bestemd voor handels-, ambachtelijke en nijverheidsactiviteiten;
- 9º *openbare ruimte*: niet bebouwd geheel of gedeelte daarvan, bestaande uit straten en pleinen, met inbegrip van de wegen, de parkeerplaatsen en de stoepen, evenals uit de niet-privatieve groene ruimten, al dan niet gelegen binnen een huizenblok.

Artikel 3

Met de herwaardering van een wijk wordt de volledige of gedeeltelijke herstructurering ervan beoogd om haar stedelijke, economische en sociale functie te herstellen met inachtneming van de architecturale en culturele eigenheden.

De in het vorige lid bedoelde herwaardering wordt verwezenlijkt via één of meerdere projecten die tot doel hebben de woongelegenheid en de openbare ruimten in stand te houden of uit te breiden en te verbeteren, en waarvoor subsidies kunnen worden toegekend aan de gemeenten.

Artikel 4

Het herwaarderingsprogramma van een wijk omvat de in artikel 3 omschreven doelstellingen; de er in opgenomen projecten zijn:

- 1º alle door de gemeente gevoerde projecten voor het vernieuwen, het bouwen of het herbouwen van woongelegenheid waarvoor ze onroerende goederen verwerft of die haar of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn toebehoren; de projecten kunnen in voorkomend geval met financiële hulp van de privé-sector verwezenlijkt worden;
- 2º het verwerven van al dan niet bebouwde onroerende goederen of het in erfpacht nemen van dergelijke goederen om ze in voorkomend geval, bouwrijp te maken en ze ter beschikking te stellen van overheds- of privé-investerders om ze uitsluitend voor huisvesting te bestemmen;
- 3º het in erfpacht nemen van alle gebouwen of gedeelten van gebouwen die bestemd zijn voor huisvesting gelijkgesteld met sociale woningen en door privé-investerders gebouwd, om ze te verhuren;
- 4º iedere ingreep op de openbare ruimten die gepaard gaat met de in 1º, 2º of 3º bedoelde projecten en die tot doel heeft ze te herwaarderen; mits instemming van de betrokken eigenaar(s) of het verkrijgen van en zakelijke recht op de private goederen;

7º *logement conventionné*: le logement destiné à l'habitation de personnes, dont les critères de coût et de conditions d'accès sont déterminés par l'Exécutif. Il est acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé à des fins de location ou de vente à des personnes physiques dans des conditions arrêtées par l'Exécutif;

8º *espaces commerciaux*: locaux affectés à des activités de caractère commercial, artisanal, industriel;

9º *espace public*: un ensemble ou partie d'ensemble non bâti, formé par des rues et des places, comprenant les voiries, les aires de partage et les trottoirs, ainsi que les espaces verts non privatifs, situés ou non à l'intérieur d'un îlot.

Article 3

La revitalisation d'un quartier a pour objectif de le restructurer, en tout ou en partie, de manière à restaurer ses fonctions urbaines, économiques et sociales dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres.

La revitalisation visée à l'alinéa précédent est réalisée au moyen d'une ou de plusieurs opérations qui consistent à maintenir ou accroître et à améliorer l'habitat et les espaces publics, et pour lesquelles des subventions peuvent être accordées aux communes.

Article 4

Le programme de revitalisation d'un quartier spécifie les objectifs énumérés à l'article 3; les opérations qu'il comporte consistent en :

- 1º toute opération de réhabilitation, de construction ou de reconstruction de l'habitat menée par la commune sur des immeubles qu'elle acquiert à cette fin, lui appartenant ou appartenant au centre public d'aide sociale; ces opérations peuvent se faire, le cas échéant, avec l'apport financier du secteur privé;
- 2º toute acquisition de biens immeubles, bâtis ou non, ou toute prise de droit d'emphytéose sur de tels biens en vue, le cas échéant, de les assainir en tant que terrains à bâtir et de les mettre à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de les affecter exclusivement à l'habitat;
- 3º toute prise en emphytéose d'immeubles ou parties d'immeubles affectés au logement assimilé au logement social et construits par des investisseurs privés, en vue de les donner en location;
- 4º toute intervention sur les espaces publics, menée simultanément à celles visées aux 1º, 2º ou 3º ci-dessus, en vue de leur requalification moyennant l'accord du ou des propriétaires concernés ou la constitution d'un droit réel sur les biens privés;

- iedere aanleg van groenvoorzieningen binnen de huizenblokken,
 - de aanpassingen ter verfraaiing van de omgeving,
 - de funktionele verbetering van de toegang tot woningen;
- 5° iedere actie waarbij aangezet wordt tot activiteiten ter bevordering van de sociale herwaardering van de wijk, onder meer via de inspraak van de bewoners en via activiteiten die, ook in het kader van de programma's voor socio-professionele inschakeling, tot een positieve discriminatie van de wijk leiden; deze actie kan georganiseerd worden samen met de verenigingen die activiteiten inrichten voor de in de betrokken wijk aanwezige gemeenschappen.

Artikel 5

§ 1. — Elk vierjarenprogramma voor de herwaardering van een wijk wordt aangenomen door de gemeenteraad. Dit programma moet verplicht bevatten:

- 1° een plan van de perimeter, waarop de geplande en in artikel 4, 1° tot 4°, van deze ordonnantie bedoelde projecten gelocaliseerd worden;
- 2° een lijst van de bij het programma betrokken onroerende goederen, evenals, indien ze in gebruik zijn, een lijst van de gebruikers; indien nodig kunnen deze lijsten tijdens de uitvoering gewijzigd worden;
- 3° een nauwkeurige beschrijving van de uit te voeren verwervingen en werken voor elk project uit het programma;
- 4° een richtplan voor de ruimte binnen de herwaarderingsperimeter, met nadere bepaling van de aard van de projecten en de jaarplanning voor de uitvoering ervan;
- 5° een beschrijving van de in uitvoering van artikel 4, 4° geplande werken;
- 6° een beschrijving van de begeleidingsmaatregelen voor de in artikel 4, 5° bedoelde projecten;
- 7° een over vier jaar gespreid financieel plan voor het hele programma;
- 8° alle door de Minister of door zijn gemachtigde nuttig geachte bijkomende documenten of inlichtingen;
- 9° een verslag over de toestand en over de vermoedelijke evolutie van de vastgoedmarkt in de wijk, evenals de opsomming van de maatregelen ter beperking van de speculatie;
- 10° een programma voor het behoud van het patrimonium waarin de bewarende maatregelen voor de betrokken onroerende goederen opgesomd worden.

§ 2. — Voorafgaand aan de aanneming door de gemeenteraad wordt het ontwerpprogramma voor

- toute intervention de verdurisation dans les intérieurs d'îlots,
 - l'aménagement en vue de l'embellissement des abords,
 - l'amélioration fonctionnelle quant à l'accès à des logements;
- 5° toute intervention d'incitation aux activités contribuant à favoriser la revitalisation sociale du quartier, notamment par la participation de ses habitants et par des activités permettant, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, une discrimination positive du quartier; cette intervention peut être organisée avec les associations actives au niveau des communautés présentes dans le quartier considéré.

Article 5

§ 1^{er}. — Tout programme quadriennal de revitalisation d'un quartier est adopté par le conseil communal. Ce programme comporte obligatoirement :

- 1° un plan du périmètre, localisant les opérations projetées et visées à l'article 4, 1^o à 4^o, de la présente ordonnance;
- 2° une liste des immeubles concernés par le programme ainsi que, s'ils sont occupés, la liste des occupants; en cas de nécessité, ces listes peuvent être modifiées en cours d'opération;
- 3° une description précise des acquisitions et travaux à réaliser pour chacune des opérations du programme;
- 4° un schéma directeur couvrant l'espace délimité par le périmètre de revitalisation et précisant la nature des opérations ainsi que le calendrier annuel de réalisation desdites opérations;
- 5° une description des travaux projetés en exécution de l'article 4, 4^o;
- 6° une description des mesures d'accompagnement des opérations telles que visées à l'article 4, 5^o;
- 7° un plan financier de l'opération globale établi sur quatre ans;
- 8° tout document ou information complémentaire jugé utile par le Ministre ou son délégué;
- 9° un rapport sur la situation et l'évolution probable du marché immobilier dans le quartier, ainsi que l'énumération des mesures visant à juguler la spéculation;
- 10° un programme de sauvegarde du patrimoine qui comprend, pour les biens immobiliers concernés, l'énumération des mesures conservatoires.

§ 2. — Avant adoption par le conseil communal, le projet de programme est soumis à l'avis d'une commis-

advies voorgelegd aan een plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling; de gemeenteraad stelt de samenstelling van deze commissie vast en deelt deze mede aan de Executieve; het ontwerpprogramma wordt eveneens onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

§ 3. — De Executieve bepaalt de regeling voor de opmaak, de procedure en de goedkeuring van het programma.

HOOFDSTUK II

Ontheizingen ten algemeen nutte

Artikel 6

Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de uitvoering van de in artikel 3 bedoelde projecten, kan door ontheizing ten algemeen nutte tot stand worden gebracht.

In dit kader kan de gemeente als ontheizende macht optreden.

De ontheizing zal bekrachtigd en uitgevoerd worden overeenkomstig de vigerende wetten, ordonnanties en verordeningen.

Voor de berekening van de waarde van het ontheizende onroerend goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de minwaarde die voortvloeit uit de goedkeuring van het herwaarderingsprogramma voor de wijk, zoals bedoeld in artikel 4, voor zover deze ontheizing gebeurt ten behoeve van de uitvoering van het programma.

HOOFDSTUK III

Subsidies

Artikel 7

De Executieve bepaalt de aard en het doel van de handelingen en werken die in aanmerking kunnen komen voor subsidiëring.

De in artikel 3 bedoelde projecten kunnen slechts gesubsidieerd worden indien zij opgenomen zijn in een vierjarenprogramma voor herwaardering van een wijk.

De projecten die niet in dit vierjarenprogramma zijn opgenomen en die bij de opstelling ervan niet konden voorzien worden, kunnen evenwel voor subsidie in aanmerking komen: de Executieve kan, volgens door haar vast te stellen nadere regels, een wijziging of een aanvulling van het programma toestaan. Deze hebben geen invloed op het bedrag van de subsidie.

Voor de handelsruimten kan er geen aanspraak gemaakt worden op de in dit artikel bedoelde subsidiëring.

sion locale de développement intégré, dont la composition est fixée par le conseil communal et communiquée à l'Exécutif, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité.

§ 3. — L'Exécutif détermine les modalités d'établissement, de procédure et d'approbation dudit programme.

CHAPITRE II

Expropriation pour cause d'utilité publique

Article 6

Toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des opérations visées à l'article 3 peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La commune peut, dans ce cadre, agir comme pouvoir expropriant.

L'expropriation sera décrétée et poursuivie conformément aux lois, ordonnances et règlements en vigueur.

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de l'adoption du programme de revitalisation du quartier visé à l'article 4, pour autant que l'expropriation soit poursuivie pour la réalisation dudit programme.

CHAPITRE III

Subventions

Article 7

L'Exécutif précise la nature et l'objet des actes et travaux susceptibles d'être subventionnés.

Les opérations prévues à l'article 3 ne peuvent être subventionnées que si elles sont reprises dans un programme quadriennal de revitalisation d'un quartier.

Toutefois, les opérations qui ne sont pas reprises dans le programme quadriennal et qui étaient imprévisibles lors de l'élaboration de celui-ci, peuvent bénéficier de subventions: l'Exécutif peut consentir une modification ou un complément du programme, selon les modalités qu'il fixe. Celles-ci n'ont pas d'incidence sur le montant de la subvention.

Les espaces commerciaux ne peuvent faire l'objet de subventions telles que visées au présent article.

Artikel 8

§ 1. — Binnen de perken van de budgettaire kredieten kan de Executieve aan de gemeenten subsidies toe kennen voor de in artikelen 2 en 3 bepaalde projecten voor herwaardering van de wijken waarvan de programma's door haar werden goedgekeurd.

§ 2. — De Executieve verdeelt de voor herwaardering bestemde enveloppe van budgettaire vastleggingen over de verschillende gemeenten waarvoor één of meerdere programma's werden goedgekeurd en houdt hierbij rekening met de volgende elementen:

- 1° 30 pct. van de enveloppe wordt verdeeld op grond van het aantal gebouwen die binnen de in artikel 13 bedoelde gedeelten van het grondgebied gelegen zijn en waarvan de meest recente analyse aantoon dat zij vervallen zijn;
- 2° 30 pct. van de enveloppe wordt verdeeld op grond van de kantooroppervlakten en het aantal in de gemeente ingeschreven inwoners; de omvang van het gedeelte van de enveloppe dat wordt toegekend aan de gemeente die een aanvraag heeft ingediend, is omgekeerd evenredig met het aantal m² kantooroppervlakte per inwoner van de betrokken gemeente;
- 3° het saldo van de enveloppe wordt verdeeld in verhouding tot het verschil tussen de openbare financieringsbehoefte en de inbreng die het gevolg is van de toepassing van 1° en 2°.

§ 3. — De Executieve bepaalt het voor de duur van het programma toepasbare subsidiëringsspercentage. Het mag niet hoger liggen dan 70 pct. van de totale kostprijs van de uitvoering van de projecten bedoeld in artikel 4.

De Executieve stelt de uitbetalingsvooraarden van de subsidie vast. De uitbetalingen die er betrekking op hebben worden ten laatste twee jaar na afloop van het vierjarenprogramma uitgevoerd.

De Executieve kan een voorschot toestaan ten belope van 15 tot 20 pct. van het subsidiebedrag, na goedkeuring van het ontwerp van vierjarenprogramma. Dit voorschot wordt in mindering gebracht van het eindsaldo dat na de goedkeuring van de eindafrekening wordt uitbetaald.

Artikel 9

§ 1. — De Executieve kan, in een met redenen omkleed besluit, beslissen van in de plaats van de gemeente te treden voor een of meerdere van de projecten bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, in een van de twee volgende hypothesen:

- 1° als de gemeenteraad dit met redenen omkleed aanvraagt;
- 2° indien de gemeente op wiens grondgebied de bedoelde wijk ligt, geen subsidieaanvraag heeft

Article 8

§ 1^{er}. — Dans les limites des crédits budgétaires, l'Exécutif peut accorder aux communes des subventions pour les opérations de revitalisation des quartiers définies aux articles 2 et 3 et dont les programmes sont approuvés par lui.

§ 2. — L'Exécutif répartit l'enveloppe des engagements budgétaires affectés à la revitalisation entre les différentes communes dont un ou plusieurs programmes ont été approuvés, en prenant en compte les éléments suivants :

- 1° 30 p.c. de l'enveloppe sont répartis sur la base du nombre d'immeubles situés dans les portions du territoire visés à l'article 13, dont l'analyse la plus récente révèle qu'ils sont dégradés;
- 2° 30 p.c. de l'enveloppe sont répartis en fonction des surfaces de bureau et du nombre d'habitants inscrits dans la commune; l'importance de la part de l'enveloppe accordée à la commune demanderesse est inversement proportionnelle au nombre de m² de bureaux par habitant de la commune considérée;
- 3° le solde de l'enveloppe est réparti en proportion de la différence entre le besoin de financement public et les apports résultant de l'application des 1° et 2°.

§ 3. — L'Exécutif fixe le taux de la subvention applicable pour la durée d'un programme et qui ne peut dépasser 70 p.c. du coût total de réalisation des opérations visées à l'article 4.

L'Exécutif détermine les modalités de liquidation de la subvention. Les paiements y relatifs interviennent au plus tard deux ans après l'échéance du programme quadriennal.

L'Exécutif peut consentir une avance comprise entre 15 et 20 p.c. du montant de la subvention, après approbation du projet de programme quadriennal. Cette avance est déduite du solde final liquidé après approbation des décomptes finaux.

Article 9

§ 1^{er}. — L'Exécutif peut décider, par arrêté motivé, de suppléer la commune pour une ou plusieurs des opérations visées à l'article 4 de la présente ordonnance, dans l'une des deux hypothèses suivantes :

- 1° lorsque le conseil communal en fait la demande motivée;
- 2° lorsque la commune, sur le territoire de laquelle est situé le quartier visé, n'a pas introduit de demande

ingediend na afloop van een termijn van zes maand lopend vanaf de verwittiging die haar door de Executieve werd toegestuurd daarbij verwijzend naar de uitvoering van de doelstellingen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 2. — In beide gevallen duidt de Executieve een publiekrechtelijke instelling aan om de onder § 1 bedoelde projecten uit te voeren.

§ 3. — In het geval bedoeld in § 1, 1^o van dit artikel staat de gemeente in voor minstens 35 pct. van de kostprijs van de uitvoering van het project; dit bedrag en het deel van de subsidie dat voor dit project wordt toegekend, worden toegewezen aan de instelling aangeduid door de Executieve, onder de door deze laatste vastgestelde nadere regels.

§ 4. — In het geval bedoeld in § 1, 2^o, van dit artikel wordt de subsidie waarop de gemeente recht heeft in uitvoering van artikel 8 toegewezen aan de door de Executieve aangeduide instelling.

§ 5. — Voor de toepassing van de bepalingen bedoeld in dit artikel, bepaalt de Executieve, indien nodig in afwijking van de andere bepalingen van deze ordonnantie :

- de voorwaarden voor de opmaak van een herwaarderingsprogramma en de speciale regels van openbaarmaking waaraan het onderwerp is;
- de voorwaarden voor de uitbetaling van de subsidie;
- de verplichtingen van de publiekrechtelijke instelling waaraan de subsidie toegewezen wordt.

HOOFDSTUK IV

Verplichtingen van de gesubsidieerde gemeenten

Artikel 10

Om het toezicht van de Executieve mogelijk te maken op de aanwending van de toegekende subsidies houdt de gemeente een analytische en aparte boekhouding bij voor de projecten die gesubsidieerd worden.

Artikel 11

Zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de Executieve, kan de gemeente geen zakelijke rechten vervreemden op goederen die gesubsidieerd werden in het raam van een herwaarderingsproject van een wijk.

De Executieve stelt de nadere regels voor de toepassing van deze bepaling vast, met inachtneming van het principe dat de opbrengst van deze vervreemdingen opnieuw moet worden aangewend voor een project als bedoeld in artikel 3.

de subvention au terme d'un délai de six mois courant à partir de l'injonction que lui a adressée l'Exécutif et motivée par la réalisation des objectifs du Plan Régional de Développement.

§ 2. — Dans ces deux hypothèses, l'Exécutif désigne un organisme de droit public pour réaliser les opérations visées au § 1^{er}.

§ 3. — Dans l'hypothèse visée au § 1^{er}, 1^o du présent article, la commune assure le coût de réalisation de l'opération visée à concurrence de 35 p.c. minimum de celui-ci; ce montant ainsi que la part de la subvention accordée pour l'opération sont alloués à l'organisme désigné par l'Exécutif, selon les modalités qu'il fixe.

§ 4. — Dans l'hypothèse visée au § 1^{er}, 2^o du présent article, la subvention revenant à la commune en application de l'article 8 est attribuée à l'organisme désigné par l'Exécutif.

§ 5. — Pour l'application des dispositions visées au présent article, l'Exécutif précise si nécessaire en dérogant aux autres dispositions de la présente ordonnance :

- les modalités d'établissement d'un programme de revitalisation et les mesures de publicité auquel il est soumis;
- les modalités de paiement de la subvention;
- les obligations à charge de l'organisme de droit public bénéficiaire de la subvention.

CHAPITRE IV

Obligations à charge de la commune bénéficiaire de subventions

Article 10

Afin de permettre à l'Exécutif de procéder au contrôle de l'emploi des subventions attribuées, la commune tient une comptabilité analytique et distincte des opérations faisant l'objet de subventions.

Article 11

Sans l'accord préalable et exprès de l'Exécutif, la commune ne peut aliéner des droits réels sur les biens qui, dans le cadre d'une opération de revitalisation d'un quartier, ont fait l'objet d'une subvention.

L'Exécutif détermine les modalités d'application de la présente disposition, en consacrant le principe du réinvestissement du produit de ces aliénations à une opération visée à l'article 3.

Artikel 12

§ 1. — Een vierjarenprogramma komt in aanmerking voor subsidiëring, als de gemeente zich er contractueel toe verbindt om voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen:

1° de toegangsvoorwaarden vastgesteld door de Executieve na te leven; zullen deel uitmaken van deze toegangsvorwaarden:

- een inkomensgrens die deze geldt voor sociale woningen niet meer dan 20 pct. mag overschrijden;
- toekenningscriteria die er toe bijdragen dat de vernieuwde of heropgebouwde woningen bij voorrang toegewezen worden aan de personen die ze vóór de werken bewoonden;

2° een register bij te houden, zonder blanco's of tussenlijnen, genummerd en geparafeerd, waarin alle aanvragen in de chronologische orde van hun indieningsdatum opgenomen worden. De kandidaat huurders hebben inkijkrecht in dit register om het aan hun aanvraag gegeven gevolg na te kijken, zonder afbreuk te doen aan het recht van de administratieve overheden om het zich te doen overleggen.

§ 2. — De gemeente is verplicht om een vervangingswoning te bezorgen aan de personen die onroerende goederen bewonen die opgenomen zijn in een programma bedoeld in artikel 5, § 1 en 2 en die onbewoonbaar geworden zijn door de herwaarderingsprojecten.

§ 3. — Indien de bepalingen van § 1 en 2 niet nageleefd worden, heeft het Gewest, bij gebrek aan overeenkomst in der minne betreffende de terugbetaling van de bedragen van de desbetreffende subsidies, het recht om deze bedragen ten belope van één kwart per jaar, af te trekken van de aan de gemeente verschuldigde subsidies voor de stadsvernieuwing of voor de herwaardering van de wijken; de bedragen worden aangepast aan de evolutie van de index van de bouwprijzen.

§ 4. — De Executieve bepaalt de toepassingsregels van dit artikel.

HOOFDSTUK V**Slotbepalingen***Artikel 13*

§ 1. — De Executieve wijst de wijken aan voor de herwaardering waarvan subsidies kunnen worden verleend. Ze houdt daarbij onder meer rekening met:

- 1° de staat van verval van de gebouwen en de openbare ruimten;
- 2° het percentage leegstand der gebouwen;
- 3° het aantal onbebouwde terreinen.

Article 12

§ 1^{er}. — Pour qu'un programme quadriennal puisse faire l'objet de subventions, la commune doit s'engager contractuellement en ce qui concerne les logements assimilés au logement social :

1° à respecter les conditions d'accès fixées par l'Exécutif; parmi ces conditions figurera :

- un plafond de revenu qui ne peut être supérieur de plus de 20 p.c. par rapport à celui en vigueur dans le logement social;
- des critères d'attribution qui conduisent notamment à attribuer, de manière prioritaire, les logements réhabilités ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant les opérations;

2° à tenir un registre, tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé, reprenant l'ensemble des demandes dans l'ordre chronologique de leur introduction. Ce registre est accessible aux candidats-locataires en vue des vérifications de l'issue de leur demande, sans préjudice du droit des autorités administratives à se le faire produire.

§ 2. — La commune a l'obligation de procurer un logement de remplacement aux personnes qui occupent des immeubles repris dans le programme visé à l'article 5, § 1^{er} et 2 et dont l'occupation est rendue impraticable par les opérations de revitalisation.

§ 3. — En cas de non-respect des dispositions des § 1^{er} et 2, la Région, à défaut d'accord à l'amiable portant sur le remboursement du montant des subventions en cause, est en droit de défaillir ce montant, à raison d'un quart par année, des subventions dues à la commune au titre de la rénovation urbaine ou de la revitalisation des quartiers; les montants sont adaptés en fonction de l'évolution de l'indice des prix de la construction.

§ 4. — L'Exécutif détermine les modalités d'application du présent article.

CHAPITRE V**Disposition finales***Article 13*

§ 1^{er}. — L'Exécutif désigne les quartiers pour la revitalisation desquels des subventions peuvent être accordées. A cet égard, il tient notamment compte de :

- 1° l'état de délabrement des immeubles et des espaces publics;
- 2° le taux d'inoccupation des bâtiments;
- 3° le nombre de terrains non bâties.

§ 2. — Bij ontstentenis van een besluit als bedoeld in § 1, is deze ordonnantie van toepassing op het gedeelte van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begrepen binnen het te beschermen en te renoveren gebied, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 7 september 1984.

Artikel 14

§ 1. — Het koninklijk besluit van 28 maart 1977 houdende organisatie van de woonkernvernieuwing in het Brusselse Gewest, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 14 november 1978, 7 september 1984 en 20 november 1986, wordt opgeheven.

§ 2. — De verplichtingen welke voor het Gewest voortvloeien uit dit besluit en de overeenkomsten die krachtens dit besluit gesloten werden en die uitsluitend betrekking hebben op de toekenning en de betaling van de subsidies, vervallen, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het betalen van een of andere vergoeding door het Gewest, na een termijn van 5 jaar volgend op de inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit van deze ordonnantie.

Artikel 15

De projecten die vallen onder het koninklijk besluit van 8 februari 1980 houdende organisatie van de vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 20 november 1986, worden onderworpen aan de bepalingen van § 2 van artikel 14, indien de betwiste goederen binnen een herwaarderingsperimeter gelegen zijn.

§ 2. — En l'absence d'arrêté visé au § 1^{er}, l'ordonnance s'applique à la portion du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale comprise dans la zone à protéger et à rénover, définie par l'arrêté royal du 7 septembre 1984.

Article 14

§ 1^{er}. — L'arrêté royal du 28 mars 1977 organique de la rénovation d'îlots dans la Région bruxelloise modifié par les arrêtés royaux du 14 novembre 1978, du 7 septembre 1984 et du 20 novembre 1986 est abrogé.

§ 2. — Les obligations résultant pour la Région de cet arrêté et des conventions conclues en vertu dudit arrêté et qui concernent exclusivement l'octroi et la liquidation des subventions prendront fin, sans que cela puisse donner lieu au paiement d'une quelconque indemnité à charge de la Région, à l'expiration d'un délai de 5 ans suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution de la présente ordonnance.

Article 15

Les opérations régies par l'arrêté royal du 8 février 1980 organique de la rénovation d'immeubles isolés des communes et des centres publics d'aide sociale, modifié par l'arrêté royal du 20 novembre 1986, sont soumises aux dispositions du § 2 de l'article 14, lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur d'un périmètre de revitalisation.

BIJLAGE 1**AMENDEMENTEN**

Nr. 1

Opschrift

Het opschrift te vervangen door de woorden:
«Ontwerp van ordonnantie houdende organisatie van de herwaardering van wijken.»

VERANTWOORDING

Het gebruik van het begrip «oude wijken» is niet kenmerkend voor de doelstellingen die met deze ontwerp ordonnantie nastreefd worden en leidt zelfs tot verwarring.

Mén overweegt inderdaad de herwaardering van een wijk niet omdat het om een oude wijk gaat, maar wel wegens andere tekortkomingen op het vlak van onroerende goederen en openbare uitrusting, of zelfs op cultureel of sociaal vlak... Dit blijkt trouwens duidelijk uit blz. 3 van de Memorie van Toelichting waar men, na wetenschappelijke analyse, vaststelt dat er in Brussel een twintigtal kansarme wijken in aanmerking komen voor herwaardering.

Het is evident dat de staat van verval van een wijk en de concentratie in die wijk van de tekortkomingen die dit ontwerp wil wegwerken niet noodzakelijk verband houden met de ouderdom van die wijk. Iedereen kent wijken in Brussel die als «oud» beschouwd worden en waar het verval en de concentratie van tekortkomingen niet vergelijkbaar is met deze die men in duidelijk «jongere» wijken kan vaststellen.

Nr. 2

Artikel 2

In punt 4º, de woorden «om opnieuw een bestemming te geven aan het onroerend goed» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit is overbodig; het is evident dat de herwaardering leidt tot een andere bestemming, die uiteraard moet conform zijn aan de stedebouwkundige reglementeringen.

Nr. 3

Artikel 3

In het eerste lid, het woord «oude» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit is het gevolg van het amenderen van het opschrift.

ANNEXE 1**AMENDEMENTS**

Nº 1

Intitulé

Remplacer l'intitulé par les mots: «Projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers.»

JUSTIFICATION

L'utilisation du terme «quartiers anciens» n'est pas caractéristique des objectifs poursuivis par le projet d'ordonnance et prête même à confusion.

En effet, ce n'est pas en raison de l'ancienneté d'un quartier qu'une opération de revitalisation est à envisager mais en raison d'autres handicaps: notamment immobiliers, d'équipements publics, voire culturels ou sociaux... Ceci ressort d'ailleurs clairement de la page 3 de l'exposé des motifs qui, après analyse scientifique, retient comme éligibles à une opération de revitalisation une vingtaine de quartiers formant à Bruxelles des poches d'exclusion.

Enfin, il est évident que l'état de dégradation d'un quartier et la concentration en son sein de handicaps que le présent projet vise à gommer n'est pas nécessairement fonction de son ancienneté. Chacun connaît à Bruxelles des quartiers considérés comme «anciens» dont l'état de dégradation et la réunion de handicaps est sans commune mesure avec ceux rencontrés dans des quartiers notamment «plus récents».

Nº 2

Article 2

Au 4º supprimer les mots «afin de rendre à l'immeuble une affectation».

JUSTIFICATION

Précision superflue; c'est l'évidence que la réhabilitation conduit à donner à l'immeuble une affectation, bien évidemment conforme avec les réglementations urbanistiques.

Nº 3

Article 3

Supprimer le mot «ancien» au 1^{er} alinéa.

JUSTIFICATION

Résulte de l'amendement relatif à l'intitulé de l'ordonnance.

Nr. 4

*Artikel 4***De eerste zin als volgt te vervangen:**

«Het herwaarderingsprogramma van een wijk omvat de in artikel 3 omschreven doelstellingen; de er in opgenomen projecten zijn:»

VERANTWOORDING

Door deze nieuwe formulering kunnen de projecten ook slaan op andere aspecten van de herwaardering die niet door het Gewest gesubsidieerd worden of die op basis van andere bevoegdheden dan deze van «ruimtelijke ordening» zouden kunnen gesubsidieerd worden.

Nr. 5

Artikel 4

In het tweede lid, 1^o, de woorden «in gebouwen die ze ten dien einde verwerft» in de Nederlandse tekst te vervangen door de woorden «waarvoor ze onroerende goederen verwerft».

VERANTWOORDING

Deze vervanging maakt de tekst duidelijker, alle onroerende goederen worden bedoeld.

Nr. 6

Artikel 4

- a) **In het tweede lid, 2^o, tussen de woorden «om ze» en de woorden «bouwrijp te maken», de woorden «in voorkomend geval» in te voegen.**
- b) **In hetzelfde lid, 2^o, de woorden «er uitsluitend woongelegenheid op te bouwen» te vervangen door de woorden «ze uitsluitend voor huisvesting te bestemmen».**

VERANTWOORDING

Door de tekst van 2^o werden de projecten beperkt tot bouwwerken. De voorgestelde wijzigingen geven meer actiemogelijkheden, indien er echter gebouwd wordt zal het bouwwerk van beperkte omvang en technisch verantwoord moeten zijn.

Nr. 7

Artikel 4

In het tweede lid, 4^o de woorden «of, mits instemming van de betrokken eigenaar, iedere actie voor het aanbrengen van groenvoorzieningen op privé-

Nº 4

*Article 4***Remplacer la première phrase par ce qui suit:**

«Le programme de revitalisation d'un quartier spécifie les objectifs énumérés à l'article 3; les opérations qu'il comporte consistent en:»

JUSTIFICATION

La nouvelle formulation permet d'étendre les opérations à d'autres aspects de la revitalisation qui ne sont pas subsidiés par la Région ou qui pourraient l'être à partir d'autres champs de compétences que l'aménagement du territoire.

Nº 5

Article 4

Dans le texte néerlandais, à l'alinéa 2, 1^o remplacer les mots «in gebouwen die ze ten dien einde verwerft» par les mots «waarvoor ze onroerende goederen verwerft».

JUSTIFICATION

Améliore la compréhension du texte, qui vise les biens immeubles.

Nº 6

Article 4

- a) **A l'alinéa 2, 2^o insérer entre les mots «en vue» et les mots «de les viabiliser» les mots «le cas échéant».**
- b) **Au même alinéa, 2^o remplacer les mots «que ceux-ci construisent exclusivement de l'habitat» par les mots «de les affecter exclusivement à l'habitat».**

JUSTIFICATION

Tel que présenté, le point 2^o limitait les opérations à de la construction. Les modifications proposées élargissent le champ d'action, étant entendu que si construction il y a, elle devra être d'ampleur limitée et techniquement justifiable.

Nº 7

Article 4

A l'alinéa 2, 4^o remplacer les mots «ou, moyennant l'accord du ou des propriétaires concernés, toute intervention de verdurisation sur biens privés

eigendom binnen de huizenblokken» te vervangen door de woorden «; met instemming van de betrokken eigenaar(s) of het verkrijgen van zakelijke rechten op de private goederen :

- iedere aanleg van groenvoorzieningen binnen de huizenblokken;
- de aanpassingen ter verfraaiing van de omgeving;
- de funktionele verbetering van de toegang tot de woningen. »

VERANTWOORDING

Deze toevoeging laat toe de projecten voor collectieve herwaardering van privé goederen als subsidiebaar project op te nemen, in het vierjarenprogramma, met instemming van de betrokken eigenaars of mits verkrijgen van zakelijke rechten op de betrokken onroerende goederen (erfpacht of recht van opstal).

De hier bedoelde projecten kunnen b.v. slaan op de aanbouw, in de binnenruimte van een huizenblok, van trappen die toegang geven tot de bovenverdiepingen, als deze verdiepingen blijven leegstaan omdat er geen toegang aanwezig is. Ze kunnen ook slaan op de verwezenlijking van een muurschildering.

Nr. 8

Artikel 4

In het tweede lid, 5º de woorden «deze acties kunnen op trouw gezet worden met de plaatselijke verenigingen van beide gemeenschappen, die actief zijn op sociaal vlak» te vervangen door de woorden «deze actie kan georganiseerd worden samen met de verenigingen die activiteiten inrichten voor de in de betrokken wijk aanwezige gemeenschappen. »

VERANTWOORDING

Door deze nieuwe formulering kan er voor de gevoerde acties samengewerkt worden met de verenigingen van de verschillende bevolkingsgemeenschappen die aanwezig zijn in het werkgebied, zonder exclusieve en volgens noodzaak.

Nr. 9

Artikel 4bis (nieuw)

In hoofdstuk I een artikel 4bis (nieuw) in te voegen, luidend:

« § 1. — Elk vierjarenprogramma voor de herwaardering van een wijk wordt aangenomen door de gemeenteraad. Dit programma moet verplicht bevatten:

- 1º een plan van de perimeter, waarop de geplande en in artikel 4, 1º tot 4º, van deze ordonnantie bedoelde projecten gelocaliseerd worden;

dans des intérieurs d'îlots» par les mots «moyennant l'accord du ou des propriétaires concernés ou la constitution d'un droit réel sur les biens privés :

- toute intervention de verdurisation dans les intérieurs d'îlots;
- l'aménagement en vue de l'embellissement des abords;
- l'amélioration fonctionnelle quant à l'accès à des logements. »

JUSTIFICATION

Cet ajout permet d'insérer dans le programme quadriennal en tant qu'opération subsidiable les interventions de valorisation collective opérées sur des biens privés avec l'accord des propriétaires concernés ou moyennant un droit réel immobilier (emphytéose ou droit de superficie par exemple).

Les interventions visées concerteront, par exemple, la construction à l'intérieur d'îlots d'escaliers extérieurs permettant l'accès aux étages supérieurs des immeubles lorsque lesdits étages sont inoccupés faute d'accès, ou encore la réalisation d'une fresque murale.

Nº 8

Article 4

A l'alinéa 2, 5º remplacer les mots «cette intervention peut être organisée avec les associations locales des deux communautés actives au niveau» par les mots «cette intervention peut être organisée avec les associations actives au niveau des communautés présentes dans le quartier considéré. »

JUSTIFICATION

La reformulation permet, lorsque de telles opérations sont menées, de travailler avec les associations des diverses communautés de la population présentes sur le terrain d'action, sans exclusive et selon les nécessités.

Nº 9

Article 4bis (nouveau)

Insérer dans le chapitre I un article 4bis (nouveau) libellé comme suit:

« § 1er. — Tout programme quadriennal de revitalisation d'un quartier est adopté par le conseil communal. Ce programme comporte obligatoirement:

- Iº un plan du périmètre, localisant les opérations projetées et visées à l'article 4, 1º à 4º, de la présente ordonnance;

- 2^o een lijst van de bij het programma betrokken onroerende goederen, evenals, indien ze in gebruik zijn, een lijst van de gebruikers; indien nodig kunnen deze lijsten tijdens de uitvoering gewijzigd worden;
- 3^o een nauwkeurige beschrijving van de uit te voeren verwervingen en werken voor elk project uit het programma;
- 4^o een richtplan voor de ruimte binnen de herwaarderingsperimeter, met nadere bepaling van de aard van de projecten en de jaarplanning voor de uitvoering ervan;
- 5^o een beschrijving van de in uitvoering van artikel 4, 4^o geplande werken;
- 6^o een beschrijving van de sociale begeleidingsmaatregelen voor de in artikel 4, 5^o bedoelde projecten;
- 7^o een over vier jaar gespreid financieel plan voor het hele programma;
- 8^o alle door de Minister of door zijn gemachtigde nuttig geachte bijkomende documenten of inlichtingen;
- 9^o een verslag over de toestand en over de vermoedelijke evolutie van de vastgoedmarkt in de wijk, evenals de opsomming van de maatregelen ter beperking van de speculatie;
- 10^o een programma voor het behoud van het patrimonium waarin de beschermingsmaatregelen voor de betrokken onroerende goederen opgesomd worden.

§ 2. — Voorafgaand aan de aanneming door de Gemeenteraad wordt het ontwerpprogramma voor advies voorgelegd aan een plaatselijke Commissie voor geïntegreerde ontwikkeling; de Gemeenteraad stelt de samenstelling van deze commissie vast en deelt deze mede aan de Executieve; het ontwerpprogramma wordt eveneens onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

§ 3. — De Executieve bepaalt de regeling voor de opmaak, de procedure en de goedkeuring van het programma. »

VERANTWOORDING

Artikel 7 van de ontwerp-ordonnantie is te onnauwkeurig. Het artikel hoort thuis in Hoofdstuk I.

De duidelijke bepaling van de inhoud van het vierjarenprogramma is noodzakelijk omdat het gaat om een essentiële maatregel uit de ordonnantie.

Punt 2 van § 1 moet gelezen worden in het licht van § 1 van het bij amendement van de Executieve voorgestelde artikel 11bis.

- 2^o une liste des immeubles concernés par le programme ainsi que, s'ils sont occupés, la liste des occupants; en cas de nécessité ces listes peuvent être modifiées en cours d'opération;
- 3^o une description précise des acquisitions et travaux à réaliser pour chacune des opérations du programme;
- 4^o un schéma-directeur couvrant l'espace délimité par le périmètre de revitalisation et précisant la nature des opérations ainsi que le calendrier annuel de réalisation des dites opérations;
- 5^o une description des travaux projetés en exécution de l'article 4, 4^o;
- 6^o une description des mesures d'accompagnement social des opérations telles que visées à l'article 4, 5^o;
- 7^o un plan financier de l'opération globale établi sur quatre ans;
- 8^o tout document ou information complémentaire jugé utile par le Ministre ou son délégué;
- 9^o un rapport sur la situation et l'évolution probable du marché immobilier dans le quartier, ainsi que l'énumération des mesures visant à juguler la spéculation;
- 10^o un programme de sauvegarde du patrimoine qui comprend, pour les biens immobiliers concernés, l'énumération des mesures conservatoires.

§ 2. — Avant adoption par le conseil communal, le projet de programme est soumis à l'avis d'une commission locale de développement intégré, dont la composition est fixée par le conseil communal et communiquée à l'Exécutif, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité.

§ 3. — L'Exécutif détermine les modalités d'établissement, de procédure et d'approbation dudit programme. »

JUSTIFICATION

L'article 7 du projet d'ordonnance est trop peu précis et doit être intégré dans le premier chapitre.

Il est nécessaire de bien préciser dans l'ordonnance ce qui doit comporter le programme quadriennal puisqu'il s'agit d'une mesure essentielle de l'ordonnance.

Le point 2 du § 1^{er} est à mettre en relation avec le § 1^{er} de l'article 11bis proposé par amendement de l'Exécutif.

Nr. 10

Artikel 5

In het tweede lid het woord «alleen» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Gevolg van het bij amendement van de Executieve voorgestelde (nieuwe) artikel 9.

Nr. 11

Artikel 7

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De schrapping is het gevolg van het invoeren van artikel 4bis door een vorig amendement.

Nr. 12

Artikel 8

In § 2, 2^o, het woord «bevolkingscijfer» te vervangen door de woorden «aantal in de gemeente ingeschreven inwoners.»

VERANTWOORDING

De Franse tekst «la taille de la population» was geen al te goed gekozen formulering.

Nr. 13

Artikel 8

Paragraaf 3 te vervangen als volgt:

§ 3. — De Executieve bepaalt het voor de duur van het programma toepasbare subsidiërspercentage. Het mag niet hoger liggen dan 70 pct. van de totale kostprijs van de uitvoering van de projecten bedoeld in artikel 4.

De Executieve stelt de uitbetalingsvooraarden van de subsidie vast. De uitbetalingen die er betrekking op hebben worden ten laatste twee jaar na afloop van het vierjarenprogramma uitgevoerd.

De Executieve kan een voorschot toestaan ten belope van 15 tot 20 pct. van het subsidiebedrag, na goedkeu-

Nº 10

Article 5

Supprimer au deuxième alinéa le mot «seule».

JUSTIFICATION

Résulte de l'article 9 (nouveau) qu'il est proposé de créer par amendement de l'Exécutif.

Nº 11

Article 7

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Résulte de l'article 4bis qu'il est proposé de créer par amendement.

Nº 12

Article 8

Au § 2, 2^o remplacer les mots «de la taille de la population» par les mots «du nombre d'habitants inscrits dans la commune».

JUSTIFICATION

La taille de la population constitue une formulation peu heureuse.

Nº 13

Article 8

Remplacer le § 3 par ce qui suit:

«§ 3. — L'Exécutif fixe le taux de la subvention applicable pour la durée d'un programme et qui ne peut dépasser 70 p.c. du coût total de réalisation des opérations visées à l'article 4.

L'Exécutif détermine les modalités de liquidation de la subvention. Les paiements y relatifs interviennent au plus tard deux ans après l'échéance du programme quadriennal.

L'Exécutif peut consentir une avance comprise entre 15 et 20 p.c. du montant de la subvention, après appro-

ring van het ontwerp van vierjarenprogramma. Dit voorschot wordt in mindering gebracht van het eind saldo dat na de goedkeuring van de eindafrekening wordt uitbetaald.»

VERANTWOORDING

Het maximum percentage voor de subsidiëring moet opgenomen worden in de ordonnantie. Het moet rekening houden met de financiële deelname van de gemeenten — cf. inzonderheid artikel 8, paragraaf 2.

Anderzijds dient men in een maatregel te voorzien waardoor het Gewest effectief terugbetaling kan krijgen van het terugvorderbaar voorschot. De Executieve bepaalt de uitvoeringsmaatregelen.

Nr. 14

Artikel 11

Het eerste lid te vervangen als volgt: «*Zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de Executieve, kan de gemeente geen zakelijke rechten vervreemden op goederen die gesubsidieerd werden in het raam van een herwaarderingsproject van een wijk.»*

VERANTWOORDING

Deze wijziging benadrukt dat de vervreemding enkel uitzonderlijk kan; ze doet de Franse en Nederlandse tekst ook beter overeenstemmen.

Nr. 15

Artikel 12

Paragraaf 1, 2º te vervangen als volgt: «*2º — het percentage leegstand der gebouwen.»*

VERANTWOORDING

Formele wijziging.

Nr. 16

Artikel 2

Het 5º te vervangen als volgt:

«*5º woongelegenheid: onroerend goed of deel van een onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd wordt voor de huisvesting van één of meerdere personen; voor de toepassing van deze ordonnantie verstaat men onder «woning», hetzij de met sociale woning gelijkgestelde woningen, hetzij de «conventionele» woning; in bijkomende orde kan het onroerend goed of een deel van het onroerend goed bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen, voor sociaal buurtwerk en voor handelsruimten.»*

bation du projet de programme quadriennal. Cette avance est déduite du solde final liquidé après approbation des décomptes finaux.»

JUSTIFICATION

Le taux maximal de la subvention doit être intégré dans l'ordonnance. Il doit tenir compte de la participation financière des communes — cfr. notamment article 8, paragraphe 2.

Par ailleurs, il y a lieu de prévoir une mesure permettant à la Région d'effectivement se faire rembourser l'avance récupérable. Les modalités d'application sont arrêtées par l'Exécutif.

Nº 14

Article 11

Remplacer le premier alinéa par ce qui suit: «*Sans l'accord préalable et exprès de l'Exécutif, la commune ne peut aliéner des droits réels sur les biens qui, dans le cadre d'une opération de revitalisation d'un quartier, ont fait l'objet d'une subvention.»*

JUSTIFICATION

Correction qui renforce le fait que l'aliénation ne peut être qu'exceptionnelle; correction formelle pour faire correspondre les deux versions linguistiques du texte.

Nº 15

Article 12

Remplacer le § 1er, par ce qui suit: «*2º — le taux d'inoccupation des bâtiments.»*

JUSTIFICATION

Correction formelle.

Nº 16

Article 2

Remplacer le 5º par ce qui suit:

«*5º habitat: immeuble ou partie d'immeuble affecté en ordre principal ou logement d'une ou plusieurs personnes; au sens de la présente ordonnance, il faut entendre par habitat soit le logement assimilé au logement social, soit le logement conventionné; à titre accessoire l'immeuble ou partie d'immeuble peut être affecté aux activités communautaires et de service social de proximité, ainsi qu'aux espaces commerciaux.»*

VERANTWOORDING

Met de voorgestelde wijziging wil men de definities harmoniseren, onder andere met deze gebruikt in de ordonnantie «Huisvestingscode.»

Nr. 17

Artikel 2

Een 6^o (nieuw) in te voegen luidend:

«6^o met sociale woning gelijkgestelde woning: woning die door openbare rechtspersonen, door het Woningfonds van het Brusselse Gewest of door natuurlijke personen werd verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast, en die bestemd is voor het huisvesten van huurders onder de voorwaarden bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.»

VERANTWOORDING

Het verschil tussen de sociale woning en de daaraan gelijkgestelde woning diende nader bepaald te worden; de Executieve stelt de voorwaarden vast en houdt daarbij rekening met de kenmerken van de eigenaars en met de openbare financiële bijdrage.

Nr. 18

Artikel 2

Een 7^o (nieuw) in te voegen, luidend:

«7^o conventionele woning: woning bestemd voor de huisvesting van personen waarvoor de kostprijs- en de toegangscriteria bepaald worden door de Executieve. Ze wordt verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast met het doel ze te verhuren of te verkopen onder voorwaarden vastgesteld door de Executieve.»

VERANTWOORDING

Onder dit begrip valt «de middelgrote koopwoning» zoals bedoeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen en ook de «middelgrote huurwoning», die samen vallen onder toegangsvoorraarden en kostprijs-criteria die door de Executieve zullen vastgesteld worden.

Nr. 19

Artikel 2

Een 8^o (nieuw) in te voegen, luidend als volgt:

«8^o handelsruimten: lokalen bestemd voor handels-, ambachtelijke en nijverheidsactiviteiten; voor deze ruimten kan er geen aanspraak gemaakt worden op de in artikel 6 bedoelde subsidiëring.»

JUSTIFICATION

La modification proposée vise à harmoniser les définitions notamment par rapport à celles de l'ordonnance du Code de logement.

Nº 17

Article 2

Insérer un 6^o (nouveau) rédigé comme suit:

«6^o logement assimilé au logement social: logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région bruxelloise ou des personnes physiques, et qui est destiné à l'habitation de locataires conformément aux conditions d'accès arrêtées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.»

JUSTIFICATION

La différence entre logement social et logement assimilé à celui-ci doit être précisée; l'Exécutif en fixe les modalités, en tenant compte des caractéristiques des propriétaires visés, et de l'apport public financier.

Nº 18

Article 2

Insérer un 7^o (nouveau) rédigé comme suit:

«7^o logement conventionné: le logement destiné à l'habitation des personnes, dont les critères de coût et de conditions d'accès sont déterminées par l'Exécutif. Il est acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé à des fins de location ou de vente à des personnes physiques dans des conditions arrêtées par l'Exécutif.»

JUSTIFICATION

Le terme englobe le «logement moyen» acquisitif tel que visé par l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen, et d'autre part le «logement moyen» locatif, qui ensemble sont encadrés par des conditions d'accès et des critères de coût fixés par l'Exécutif.

Nº 19

Article 2

Insérer un 8^o (nouveau) rédigé comme suit:

«8^o espaces commerciaux: locaux affectés à des activités de caractère commercial, artisanal, industriel; ces espaces ne peuvent faire l'objet de subventions telles que visées à l'article 6.»

VERANTWOORDING

De voorgeschreven globale aanpak leidt tot de aanwezigheid van functies die niet door de bevoegdheid «renovatie» kunnen gesubsidieerd worden: in voorkomend geval en indien nodig kan er openbare ondersteuning voorzien worden op basis van andere bevoegdheden.

Nr. 20

Artikel 2

De nummering wijzigen: het huidige 6^o wordt 9^o.

VERANTWOORDING

Dit is het gevolg van de vorige amendementen.

Nr. 21

Artikel 4

In het 3^o, tussen het woord «huisvesting» en de woorden «bestemd zijn», «gelijkgesteld met sociale woningen» in te voegen.

VERANTWOORDING

Het is belangrijk dat onroerende goederen of delen van onroerende goederen die in erfacht worden genomen, bestemd zouden worden voor woningen gelijkgesteld met sociale woningen. Deze bepaling komt voor in artikel 7, paragraaf I, 1^o van het voorontwerp van besluit.

Nr. 22

Artikel 5

Aan het slot van dit artikel, een nieuw lid toe te voegen, luidend: «Voor de berekening van de waarde van het onteigende onroerend goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de minwaarde die voortvloeit uit de goedkeuring van het herwaarderingsprogramma voor de wijk, zoals bedoeld in artikel 4, voor zover deze onteigening gebeurt ten behoeve van de uitvoering van het programma.»

VERANTWOORDING

Door deze maatregel wil men de speculatie beperken, en in het bijzonder vermijden dat het openbaar bestuur, in geval van onteigening, een tweede maal moet betalen voor de herwaardering van de wijk.

Dit houdt verband met artikel 4bis, § 1, 9^o, dat bij amendement gevoegd werd.

JUSTIFICATION

L'approche globale préconisée conduit à prévoir des fonctions que la compétence de la rénovation urbaine ne peut subventionner: le cas échéant et en cas de nécessité, une aide publique à partir d'autres compétences peut y pourvoir.

Nº 20

Article 2

Modifier la numérotation: le 6^o actuel devient le 9^o.

JUSTIFICATION

Résulte des amendements précédents.

Nº 21

Article 4

Au 3^o, insérer entre les mots «au logement» et les mots «est construits» les mots le terme «assimilé au logement social».

JUSTIFICATION

Il importe que les immeubles ou parties d'immeubles pris en emphytéose soient affectés au logement assimilé au logement social. Cette disposition est prévue par l'article 7, paragraphe I^{er}, 1^o, de l'avant-projet d'arrêté de l'Exécutif.

Nº 22

Article 5

In fine de cet article, ajouter un alinéa nouveau qui dispose: «Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de l'adoption du programme de revitalisation du quartier visé à l'article 4, pour autant que l'expropriation soit poursuivie pour la réalisation dudit programme.»

JUSTIFICATION

La mesure vise à juguler la spéculation, et en particulier à éviter qu'en cas d'expropriation, le pouvoir public ne soit amené à s'acquitter une seconde fois du prix de la revitalisation du quartier.

Ce point est à mettre en rapport avec l'article 4bis, § 1, 9^o qu'il est proposé de créer par amendement.

Nr. 23

Artikel 6

Vóór het eerste lid van dit artikel een volzin in te voegen, luidende: «*De Executieve bepaalt de aard en het doel van de handelingen en werken die in aanmerking kunnen komen voor subsidiëring.*

VERANTWOORDING

Deze toevoeging vloeit voort uit de bij amendement voorgestelde schrapping van artikel 7; deze zin staat beter op zijn plaats in artikel 6.

Nr. 24

Artikel 9

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Deze wijziging vloeit voort uit de amendementen ingediend bij de artikelen 6 en 11bis.

Nr. 25

Artikel 9 (nieuw)

In hoofdstuk III een artikel 9 (nieuw) in te voegen, luidend:

«§ 1. — *De Executieve kan, in een met redenen omkleed besluit, beslissen van in de plaats van de gemeente te treden voor een of meerdere van de projecten bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, in een van de twee volgende hypothesen:*

1º als de gemeenteraad dit met redenen omkleed aanvraagt;

2º indien de gemeente op wiens grondgebied de bedoelde wijk ligt, geen subsidieaanvraag heeft ingediend na afloop van een termijn van 6 maand lopend vanaf de verwittiging die haar door de Executieve werd toegestuurd daarbij verwijzend naar de uitvoering van de doelstellingen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 2. — In beide hypothesen duidt de Executieve een instelling met openbare rechtspersoonlijkheid aan om de onder § 1 bedoelde projecten uit te voeren.

§ 3. — In de hypothese bedoeld in § 1, 1º van dit artikel staat de gemeente in voor minstens 35 pct. van de kostprijs van de uitvoering van de operatie; dit bedrag en het deel van de subsidie dat voor deze operatie wordt toegekend, worden toegewezen aan de instelling aangeduid door de Executieve, onder de door deze laatste vastgestelde voorwaarden.

Nº 23

Article 6

Ajouter avant le premier alinéa de cet article, la disposition suivante: «*L'Exécutif précise la nature et l'objet des actes et travaux susceptibles d'être subventionnés.*

JUSTIFICATION

Cet ajout résulte de la suppression de l'article 7 proposé par amendement; la phrase est mieux positionnée à l'article 6.

Nº 24

Article 9

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Correction formelle; résulte des amendements déposés aux articles 6 et 11bis.

Nº 25

Article 9 (nouveau)

Au chapitre III, insérer un article 9 (nouveau) rédigé comme suit:

«§ 1er. — *L'Exécutif peut décider, par arrêté motivé, de suppléer la commune pour une ou plusieurs des opérations visées à l'article 4 de la présente ordonnance, dans l'une des deux hypothèses suivantes:*

1º lorsque le conseil communal en fait la demande motivée;

2º lorsque la commune, sur le territoire de laquelle est situé le quartier visé, n'a pas introduit de demande de subvention au terme d'un délai de 6 mois courant à partir de l'injonction que lui a adressé l'Exécutif et motivée par la réalisation des objectifs du Plan régional de Développement.

§ 2. — Dans ces deux hypothèses, l'Exécutif désigne un organisme de droit public pour réaliser les opérations visées au § 1er.

§ 3. — Dans l'hypothèse visée au § 1er, 1 du présent article, la commune assure le coût de réalisation de l'opération visée à concurrence de 35 p.c. minimum de celui-ci; ce montant ainsi que la part de la subvention accordée pour l'opération sont alloués à l'organisme désigné par l'Exécutif, selon les modalités qu'il fixe.

§ 4. — In de hypothese bedoeld in § 1, 2^e, van dit artikel wordt de subsidie waarop de gemeente recht heeft in uitvoering van artikel 8 toegewezen aan de door de Executieve aangeduidde instelling.

§ 5. — Voor de toepassing van de bepalingen bedoeld in dit artikel, bepaalt de Executieve, indien nodig in afwijking van de andere bepalingen van deze ordonnantie :

- de voorwaarden voor de opmaak van een herwaarderingsprogramma en de speciale regelen van openbaarmaking waaraan het onderworpen is;
- de voorwaarden voor de uitbetaling van de subsidie;
- de verplichtingen van de instelling met openbare rechtspersoonlijkheid waaraan de subsidie toegewezen wordt. »

VERANTWOORDING

Er kunnen zich meerdere gevallen van niet-uitvoering van een programma voordoen : de gemeente beschikt niet over de nodige technische bekwaamheden of ze handelt helemaal niet, zoals dit in het verleden meermaals het geval was.

Het Gewest moet in dergelijke gevallen over een alternatief kunnen beschikken, zijnde een instelling en budgetten, om de herwaardering van een wijk uit te voeren of om aan de uitvoering deel te nemen.

Het Gewest zal toelating krijgen om tussen te komen en een «plaatsvervanger» voor de gemeente aan te duiden, in de volgende hypothesen :

- de gemeente verkeert in de onmogelijkheid om een of meer herwaarderingsprojecten voorzien in het vierjarenprogramma tot een goed einde te brengen;
- de gemeente stelt geen vierjaren-herwaarderingsprogramma op, al is daar duidelijk behoefte aan;
- de harmonieuze herwaardering van een wijk komt in het gedrang door het feit dat deze wijk op het grondgebied van twee of meer gemeenten ligt;
- in deze twee laatste gevallen wordt de herwaardering van de betrokken wijk opgenomen in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

Deze tussenkomsten moeten in strikte zin opgevat worden.

Dit beginsel van «plaatsvervanging» leidt tot het bepalen van de voorwaarden voor de subsidiëring van de instelling. Indien het gaat om een aanvraag door de gemeente moet deze een deel van de kosten dragen. Indien dit niet het geval is, wordt de subsidie die aan de gemeente toekwam, toegewezen aan de instelling en wordt het herwaarderingsprogramma dat door de instelling wordt opgemaakt op dezelfde wijze behandeld als een gemeentelijk programma voor wat de verdeling betreft die in artikel 8, § 2 bedoeld wordt.

§ 5 belast de Executieve met het opmaken van de voorwaarden voor de andere bepalingen van de ordonnantie, die er zo nauw mogelijk bij aansluiten.

Nr. 26

Artikel 11bis (nieuw)

In hoofdstuk IV een artikel 11bis (nieuw) in te voegen, luidend :

§ 4. — Dans l'hypothèse visée au § 1^{er}, 2^e du présent article, la subvention revenant à la commune en application de l'article 8 est attribuée à l'organisme désigné par l'Exécutif.

§ 5. — Pour l'application des dispositions visées à cet article, l'Exécutif précise si nécessaire en dérogeant aux autres dispositions de la présente ordonnance :

- les modalités d'établissement d'un programme de revitalisation et les mesures de publicité auquel il est soumis;
- les modalités de paiement de la subvention;
- les obligations à charge de l'organisme de droit public bénéficiaire de la subvention.

JUSTIFICATION

Divers cas de non réalisation d'un programme peuvent se présenter : soit la commune ne dispose pas des compétences techniques nécessaires, soit elle fait preuve d'inertie, ainsi que cela s'est produit dans le passé.

Dans ces cas, la Région doit pouvoir disposer d'une alternative, à savoir un organisme et des budgets, pour participer ou réaliser la revitalisation d'un quartier.

La Région se verra ainsi autorisée à intervenir en désignant un « suppléant » à la commune dans les hypothèses suivantes :

- la commune se trouve dans l'incapacité de mener à bien l'une ou plusieurs opérations de revitalisation prévues au programme quadriennal;
- la commune n'élabore pas de programme quadriennal de revitalisation d'un quartier, bien que le besoin s'en fasse sentir;
- la revitalisation harmonieuse d'un quartier est compromise par le découpage territorial des communes (cas du quartier à cheval sur plusieurs communes);
- dans ces deux derniers cas, la revitalisation du quartier incriminé est inscrite dans le Plan Régional de Développement.

Ces cas d'intervention sont de strictes interprétation.

Ce principe de suppléance conduit alors à définir les modalités de subventionnement de l'organisme. Lorsqu'il s'agit d'une demande de la commune, celle-ci doit en supporter une part des frais. Lorsque ce n'est pas le cas, le subside qui aurait dû revenir à la commune est attribué à l'organisme, le programme de revitalisation formulé par celui-ci étant traité au même titre qu'un programme communal dans la répartition visée à l'article 8, § 2.

Par le § 5, l'Exécutif est chargé de modaliser les autres dispositions de l'ordonnance en s'inspirant le plus étroitement possible de celle-ci.

Nº 26

Article 11bis (nouveau)

Insérer au chapitre IV un article 11bis (nouveau) rédigé comme suit :

« § 1. — Een vierjaren-programma komt in aanmerking voor subsidiëring, als de gemeente zich er contractueel toe verbindt om voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen:

- 1^o de toegangsvooraarden vastgesteld door de Executieve te eerbiedigen; zullen deel uitmaken van deze toegangsvooraarden:
- een inkomensgrens die deze geldt voor sociale woningen niet meer dan 20 pct. mag overschrijden,
 - toekenningssriteria die er toe bijdragen dat de vernieuwde of heropgebouwde woningen bij voorrang toegewezen worden aan de personen die ze vóór de werken bewoonden;
- 2^o een register bij te houden, zonder blancos of tussenlijnen, genummerd en geparafeerd, waarin alle aanvragen in de chronologische orde van hun indieningsdatum opgenomen worden. De kandidaat huurders hebben inkijkrecht in dit register om het aan hun aanvraag gegeven gevolg na te kijken, zonder afbreuk te doen aan het recht van de administratieve overheden om het zich te doen overleggen.

§ 2. — De gemeente is verplicht om een vervangingswoning te bezorgen aan de personen die onroerende goederen bewonen die opgenomen zijn in een programma bedoeld in artikel 4bis, § 1 en 2, en die onbewoonbaar geworden zijn door de herwaarderingsprojecten.

§ 3. — Indien de bepalingen van § 1 en 2 niet nageleefd worden, heeft het Gewest, bij gebrek aan overeenkomst in der minne betreffende de terugbetaling van de bedragen van de desbetreffende subsidies, het recht om deze bedragen ten belope van één kwart per jaar, af te trekken van de aan de gemeente verschuldige subsidies voor de stadsvernieuwing of voor de herwaardering van de wijken; de bedragen worden aangepast aan de evolutie van de index van de bouwprijzen.

§ 4. — De Executieve bepaalt de toepassingsregelen van dit artikel. »

VERANTWOORDING

Dergelijke bepalingen die voorkomen in de vigerende reglementering worden meestal niet nageleefd door de gemeenten. Ze moeten dus opnieuw verduidelijkt worden en, bij niet naleving, aanleiding geven tot sancties.

Deze sancties zijn bedoeld om de subsidies te recupereren, hetzij door terugbetaling door de gemeente, hetzij door het verhalen ervan op de bedragen van andere subsidies die door de gemeente werden verkregen voor vernieuwing of herwaardering.

Nr. 27

Artikel 12

In het eerste lid, het woord «oude» te doen vervallen.

« § 1^{er}. — Pour qu'un programme quadriennal puisse faire l'objet de subventions, la commune doit s'engager contractuellement en ce qui concerne les logements assimilés au logement social:

- 1^o à respecter les conditions d'accès fixées par l'Exécutif; parmi ces conditions figurera:
- un plafond de revenu qui ne peut être supérieur de plus de 20 p.c. par rapport à celui en vigueur dans le logement social,
 - des critères d'attribution qui conduisent notamment à attribuer de manière prioritaire, les logements réhabilités ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant les opérations;

2 à tenir un registre, tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé, reprenant l'ensemble des demandes dans l'ordre chronologique de leur introduction. Ce registre est accessible aux candidats-locataires en vue des vérifications de l'issue de leur demande, sans préjudice du droit des autorités administratives à se le faire produire.

§ 2. — La commune a l'obligation de procurer un logement de remplacement aux personnes qui occupent des immeubles repris dans le programme visé à l'article 4bis, § 1^{er} et 2 et dont l'occupation est rendue impraticable par les opérations de revitalisation.

§ 3. — En cas de non-respect des dispositions des § 1^{er} et 2, la Région, à défaut d'accord à l'amiable portant sur le remboursement du montant des subventions en cause, est en droit de défaillir ce montant à raison d'un quart par année, des subventions dues à la commune au titre de la rénovation urbaine ou de la revitalisation des quartiers; les montants sont adaptés en fonction de l'évolution de l'indice des prix de la construction.

§ 4. — L'Exécutif détermine les modalités d'application du présent article. »

JUSTIFICATION

Des dispositions semblables, prévues par la réglementation en vigueur, ne sont généralement pas respectées par les communes. Elles doivent donc être à nouveau spécifiées et leur non-respect pourra entraîner des sanctions.

Ces sanctions visent à récupérer les subventions soit par le remboursement de la commune, soit par sa récupération sur les montants d'autres subventions obtenues par la commune au titre de la rénovation ou de la revitalisation.

Nº 27

Article 12

Supprimer le mot «ancien» au 1^{er} alinéa.

VERANTWOORDING

Dit is het gevolg van het amenderen van het opschrift.

Nr. 28

Artikel 3

In het eerste lid, tussen de woorden «architecturale» en «en culturele», de woorden «socio-economische» in te voegen.

VERANTWOORDING

De aandacht moet gevestigd worden op het belang van de socio-economische eigenheid van de oude wijken en meer in het bijzonder op het feit dat er bevolkingsgroepen van buitenlandse oorsprong en met een laag inkomen wonen.

Nr. 29

Artikel 5

Aan het slot van het tweede lid, na de woorden «als onteigende macht» de woorden «en verwerver» toe te voegen.

VERANTWOORDING

Alleen de gemeente mag eigenaar worden van de onteigende goederen.

Nr. 30

Artikel 4

In het tweede lid, 5^o, aan het slot van het eerste deel van de zin, de woorden «participatie van de bewoners» vervangen door de woorden «de participatie van alle bewoners in het bijzonder aan de verbetering van de woningen in het kader van de in artikel 4, 1^o tot 4^o bedoelde acties en via activiteiten die, ook in het kader van de programma's voor socio-professionele inschakeling, tot een positieve discriminatie van de wijk leiden».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de door de commissie voor het overleg met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong ingediende amendementen in het ontwerp van ordonnantie op te nemen.

De deelneming van de wijkbewoners aan de sociale herwaardering van de wijken houdt onder andere in dat ze bijdragen tot de verbetering van hun eigen woning. Deze deelneming zou moeten samengaan met bijzondere maatregelen op het vlak van beroepsopleiding.

JUSTIFICATION

Résulte de l'amendement relatif à l'intitulé de l'ordonnance.

Nº 28

Article 3

Au premier alinéa, insérer entre le mot «architecturale» et les mots «et culturelles», le mot «socio-économiques».

JUSTIFICATION

Il importe de souligner l'importance, des spécificités socio-économiques des quartiers anciens et notamment leur peuplement par des populations d'origine étrangère à faibles revenus.

Nº 29

Article 5

Ajouter in fine du 2^e alinéa, après les mots «agir comme pouvoir expropriant», les mots «et acquéreur».

JUSTIFICATION

Il importe que seule la commune puisse devenir propriétaire des biens expropriés.

Nº 30

Article 4

A la fin de l'alinéa 2, 5^o, ajouter entre les mots «participation de tous ses habitants» et «cette intervention peut être organisée avec les associations locales des deux communautés, actives au niveau social» les mots «et par des activités permettant, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, une discrimination positive du quartier».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à intégrer dans le projet d'ordonnance ceux proposés par la commission mixte de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère.

La participation des habitants à la revitalisation sociale des quartiers passe notamment par leur participation à l'amélioration de leur propre logement; il est souhaitable qu'elle aille de pair avec des mesures particulières à prendre en matière de formation et d'emploi.

Nr. 31

Artikel 4bis (nieuw)

Aan het slot van § 2, een nieuwe zin toe te voegen, luidende: «*Zij bepaalt ook de wijze waarop de wijkbewoners bij de opstelling van het programma worden betrokken.*»

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de door de commissie voor het overleg met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong ingediende amendementen in het ontwerp van ordonnantie op te nemen.

De deelname van de wijkbewoners mag niet worden beperkt tot het «vijfde soort projecten» van het ontwerp van ordonnantie.

Nr. 32

Artikel 11bis (nieuw)

In § 1, een 3º toe te voegen, luidend:

«*3º De gemeente is verplicht bij elke herwaarderingsoperatie te voorzien in een minimumaantal woningen met 4 en meer kamers. Dit aantal wordt door de Executieve bepaald, op basis van gewestelijke demografische gegevens en moet ten minste 15 pct. bedragen van het totale aantal.*»

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de door de commissie voor het overleg met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong ingediende amendementen in het ontwerp van ordonnantie op te nemen.

De prioritaire herhuisvesting van de gezinnen die de gebouwen bewonen waarop de herwaarderingsoperaties betrekking hebben, kan, gelet op de grootte van deze gezinnen, slechts worden gewaarborgd doortoe voorzien in een minimum aantal woningen voor grote gezinnen.

Nr. 33

Artikel 6

Aan het slot van dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidend als volgt:

«*Voor de handelsruimten kan er geen aanspraak gemaakt worden op de in dit artikel bedoelde subsidiëring.*»

VERANTWOORDING

De voorgeschreven globale aanpak leidt tot de aanwezigheid van functies die niet door de bevoegdheid «renovatie» kunnen gesubsidieerd worden: in voorkomend geval en indien nodig kan er openbare ondersteuning worden op basis van andere bevoegdheden.

Nº 31

Article 4bis (nouveau)

Au § 2, in fine, ajouter les mots «*ainsi que la manière dont les habitants du quartier sont associés à l'élaboration du programme.*»

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à intégrer dans le projet d'ordonnance ceux proposés par la commission mixte de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère.

La participation des habitants ne doit pas se limiter au «cinquième volet» du projet d'ordonnance.

Nº 32

Article 11 bis (nouveau)

Ajouter au § 1 un 3º rédigé comme suit:

«*3º La commune est tenue, dans chaque opération de revitalisation, de prévoir une proportion minimale de logements disposant de 4 chambres et plus. Cette proportion est déterminée par l'Exécutif sur la base de données démographiques régionales sans qu'elle puisse être inférieure à 15 p.c.*»

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à intégrer au projet d'ordonnance ceux proposés par la commission mixte de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère.

Le relogement prioritaire des familles habitant les immeubles concernés par les opérations de revitalisation ne peut être assuré, vu la composition de ces familles, qu'en assurant un minimum de logements de grande taille.

Nº 33

Article 6

Ajouter in fine de cet article un alinéa nouveau rédigé comme suit:

«*Les espaces commerciaux ne peuvent faire l'objet de subventions telles que visées au présent article.*»

JUSTIFICATION

L'approche globale préconisée conduit à prévoir des fonctions que la compétence de la rénovation urbaine ne peut subventionner: le cas échéant et en cas de nécessité, une aide publique à partir d'autres compétences peut y pourvoir.

Nr. 34

Artikel 6

In het eerste lid, het woord «oude» te doen vervallen.»

VERANTWOORDING

Dit is het gevolg van het amenderen van het opschrift.

Nr. 35

Artikel 8

In het eerste lid, het woord «oude» te doen vervallen.»

VERANTWOORDING

Dit is het gevolg van het amenderen van het opschrift.

Nr. 36

Artikel 5

Aan het slot van dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidend:

«De onteigeningsprocedure kan slechts worden aangevangen binnen 12 maanden na de goedkeuring, door de gemeenteraad, van het in artikel 4 en 7 van deze ordonnantie bedoelde vierjarenplan tot herwaardering.»

VERANTWOORDING

Een beperking zetten op de periode tijdens welke de gebouwen van de betrokken perimetre kunnen worden onteigend, ten einde onder de eigenaars onzekerheid te voorkomen m.b.t. hun eigendomsrecht en dus het eventuele risico te ontlopen dat ze hun eigendom laten verloederen en aldus nieuwe stadskankers creëren.

Nr. 37

Artikel 12

In § 1 van dit artikel, de woorden «De Executieve wijst ...» te vervangen door de woorden «Op voorstel van de gemeente wijst de Executieve»

VERANTWOORDING

De gemeente moet opnieuw de belangrijkste rol in het project krijgen.

Nº 34

Article 6

Supprimer le mot «ancien» au 1^{er} alinéa.»

JUSTIFICATION

Résulte de l'amendement relatif à l'intitulé de l'ordonnance.

Nº 35

Article 8

Supprimer le mot «ancien» au 1^{er} alinéa.»

JUSTIFICATION

Résulte de l'amendement relatif à l'intitulé de l'ordonnance.

Nº 36.

Article 5

Ajouter in fine de cet article un alinéa nouveau rédigé comme suit :

«La procédure d'expropriation ne pourra être entamée que dans les 12 mois qui suivent l'approbation par le conseil communal du plan quadriennal de revitalisation visé aux articles 4 et 7 de la présente ordonnance.»

JUSTIFICATION

Limiter dans le temps la période pendant laquelle les immeubles du périmètre concerné peuvent faire l'objet d'une expropriation. Ceci afin d'éviter dans le chef des propriétaires une incertitude sur leur droit de propriété et dès lors un risque éventuel, dans leur chef, de laisser pourrir leur patrimoine et ainsi de créer de nouveaux chancres urbains.

Nº 37

Article 12

Au § 1^{er} de cet article, ajouter avant les mots «L'Exécutif désigne» les mots «Sur proposition de la commune.»

JUSTIFICATION

Il convient de replacer la commune au cœur du projet.

Nr. 38

Nº 38

Artikel 12

In § 1 van dit artikel, de woorden «De Executieve wijst ...» te vervangen door de woorden «Na overleg met de gemeente wijst de Executieve ...»

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement nr. 37.

Article 12

Au § 1^{er} de cet article, ajouter avant les mots «L'Exécutif désigne», les mots «En concertation avec la commune.»

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement Nº 37.

BIJLAGE 2

**VOORONTWERP VAN BESLUIT
VAN DE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJKE
EXECUTIEVE
TOT TOEKENNING VAN TOELAGEN
AAN DE GEMEENTEN VOOR DE
HERWAARDERING
VAN DE OUDE WIJKEN**

HOOFDSTUK 1**Algemene bepalingen****Artikel 1**

Voor de toepassing van dit besluit wordt bedoeld met:

- «Minister» : de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve die bevoegd is voor stadsvernieuwing;
- «Gemachtigde» : de ambtenaar van het bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening die als dusdanig aangesteld is door de Executieve;
- «Bestuur» : de dienst van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening;
- «Ordonnantie» : de ordonnantie van ... houdende organisatie van de herwaardering van de oude wijken;
- «Programma» : het geheel der operaties met betrekking tot een wijk en die opgenomen zijn in een gemeentelijk programma voor de herwaardering van een oude wijk; «Bestuur» : de dienst van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening;
- «Gezin» : de persoon die alleen woont of de personen die gewoonlijk of feitelijk samenwonnen, zelfs indien zij de betrokken woning niet als woonplaats gekozen hebben;
- «Inkomsten» : de netto-inkomsten van onroerende en roerende goederen en het nettobedrag van de beroepsinkomsten vóór iedere aftrek; de bedoelde inkomsten zijn vastgesteld op grond van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en de gezinsinkomsten zijn de globale inkomsten van alle gezinsleden met uitzondering van deze der minderjarige kinderen.

Artikel 2

Overeenkomstig de artikelen 3, 6 en 8 van de ordonnantie kan de Executieve aan de gemeenten toelagen toekennen voor operaties voor de herwaardering van de oude wijken, zoals bepaald in de artikelen 5 tot 9 van dit besluit en voor zover deze opgenomen zijn in een door de Executieve goedgekeurd vierjarenprogramma.

Artikel 3

De toelagen die toegekend worden in het kader van dit besluit mogen niet gecumuleerd worden met toelagen die zouden toegekend kunnen worden krachtens andere gewestelijke reglementeringen voor gelijkaardige operaties en die betrekking hebben op dezelfde al dan niet bebouwde onroerende goederen of gedeelten ervan, met uitzondering van de toelagen toegekend uit hoofde van de ordonnantie van op het behoud van het onroerend erfgoed. In het laatste geval mag het gecumuleerd bedrag van de twee toelagen die door de gemeente te dragen investeringskost niet overschrijden.

ANNEXE 2

**AVANT-PROJET D'ARRETE
DE L'EXECUTIF DE LA REGION DE BRU-
XELLES-CAPITALE
PORTANT EXECUTION DE L'ORDON-
NANCE
ORGANIQUE DE LA REVITALISATION
DES QUARTIERS ANCIENS**

CHAPITRE 1^{er}**Dispositions****Article 1^{er}**

Au sens du présent arrêté, il faut entendre par:

- «Ministre» : le Ministre, membre de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale qui a la rénovation urbaine dans ses attributions;
- «Délégué» : le fonctionnaire de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire désigné comme tel par l'Exécutif;
- «Administration» : le service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;
- «Ordonnance» : l'ordonnance organique du ... de la revitalisation des quartiers anciens;
- «Programme» : l'ensemble des opérations relatives à un quartier, continues dans un programme communal de revitalisation d'un quartier ancien;
- «Ménage» : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de manière habituelle ou de fait, même à défaut d'avoir fait élection de domicile dans le logement concerné;
- «Revenus» : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net des revenus professionnels avant toute déduction; les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus, et les revenus du ménage sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants mineurs.

Article 2

Conformément aux articles 3, 6 et 8 de l'ordonnance, l'Exécutif peut accorder aux communes des subventions pour les opérations de revitalisation des quartiers anciens définies aux articles 5 à 9 du présent arrêté, dans la mesure où celles-ci sont inscrites dans un programme quadriennal approuvé par lui.

Article 3

Les subventions accordées dans le cadre du présent arrêté ne peuvent être cumulées avec celles qui pourraient l'être en vertu d'autres réglementations régionales pour des opérations similaires portant sur les mêmes biens immeubles, bâtis ou non, ou parties de biens immeubles, bâtis ou non, hormis les subventions accordées en vertu de l'ordonnance du relative à la conservation du patrimoine immobilier. Dans ce dernier cas, le montant cumulé des deux subventions ne peut dépasser le coût de l'investissement à charge de la commune.

HOOFDSTUK II**Vierjarenprogramma voor de herwaardering
van de oude wijken****AFDELING I****Algemeenhouden***Artikel 4*

De gemeente stelt een vierjarenprogramma op voor de herwaardering van de betrokken wijk en legt de perimetre ervan vast.

AFDELING II**Handelingen en werken die kunnen betoelaagd worden***Artikel 5*

§ 1. — De volgende handelingen en werken kunnen in het kader van de in artikel 4, 1^o van de ordonnantie bedoelde operaties betoelaagd worden:

- 1^o de studies van voorontwerpen en ontwerpen evenals de technische proeven;
- 2^o de verwervingen of het in erfpacht nemen van onroerende goederen;
- 3^o de bewarende en dringende werken die voorafgaandelijk toegestaan werden door de Minister of zijn gemachtigde;
- 4^o de werken voor het renoveren, het bouwen en het herbouwen van gebouwen;
- 5^o de afbraakwerken die aan deze herbouwing voorafgaan;
- 6^o de sanerings-, nivellerings-, drainerings- en afwateringswerken aan deze gebouwen evenals de uitrusting ten behoeve van hun gebruikers;
- 7^o de opdrachten inzake het toezicht op de werken en de leiding erover, ten laste zijn van de bouwheer en van de ontwerper.

§ 2. — Ingeval het OCMW eigenaar is van onroerende goederen waarvoor toelagen toegekend worden dan dient voorafgaandelijk met de gemeente een overeenkomst gesloten te worden waarbij het OCMW de gemeente als bouwheer aanduidt.

§ 3. — De gerenoveerde, gebouwde of herbouwde gebouwen moeten bestemd zijn voor woningen die gelijkgesteld zijn met sociale woningen. Zij kunnen eveneens bestemd zijn voor ambachtelijke, industriële of commerciële activiteiten, voor gemeenschapsdoeleinden of voor sociaal dienstbeleid voor de buurt, voor zover de oppervlakte voor deze bestemmingen niet meer bedraagt dan 20% van de totale oppervlakte van de in dit artikel bedoelde gebouwen.

Om gelijkgesteld te worden met een sociale woning, moet de woning beantwoorden aan de voorwaarden vastgesteld in artikel 32 van dit besluit.

§ 4. — Wanneer een privaat rechtspersoon tussenkomst in de investeringenkosten voor het renoveren, het bouwen of het herbouwen van woningen, dan wordt de toelage berekend op grond van deze kosten, vermindert met het bedrag van de financiële tussenkomst.

Ingeval deze tussenkomst meer bedraagt dan 50% van de beschouwde investeringenkosten, dan kunnen de woningen, in afwijking van lid 3, in beheer gegeven worden aan de privaat rechtspersoon, met verplichting voor deze laatste om deze woningen bij voorkeur aan zijn personeelsleden te verhuren.

CHAPITRE II**Programme quadriennal de revitalisation
des quartiers anciens****SECTION I****Généralités***Article Article 4*

La commune élabore un programme quadriennal de revitalisation du quartier concerné dont elle arrête le périmètre.

SECTION II**Actes et travaux subventionnables***Article 5*

§ 1^{er}. — Peuvent être subventionnés dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 1^o de l'ordonnance, les actes et travaux suivants :

- 1^o les études d'avant-projets et de projets, ainsi que les essais techniques;
- 2^o les acquisitions de biens immeubles ou leur prise en emphythéose;
- 3^o les travaux conservatoires et urgents préalablement autorisés par le Ministre ou son délégué;
- 4^o les travaux de rénovation, de construction et de reconstruction de bâtiments;
- 5^o les travaux de démolition préalables à cette reconstruction;
- 6^o les travaux d'assainissement, de nivellement, de drainage et d'égouttage liés auxdits bâtiments, ainsi que les équipements destinés aux usagers de ceux-ci;
- 7^o les missions de surveillance et de direction des travaux imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. — Dans le cas où les biens immeubles faisant l'objet de l'octroi de subventions appartiennent au CPAS, ce dernier doit conclure une convention préalable avec la commune par laquelle il lui confie la maîtrise des ouvrages.

§ 3. — Les bâtiments rénovés, construits ou reconstruits doivent être affectés à des logements assimilés au logement social. Ils peuvent également être affectés à des activités à caractère artisanal, industriel, commercial, communautaire ou de service social de proximité pour autant que ces affectations ne soient pas supérieurs à 20% de la superficie totale des bâtiments visés par le présent article.

Pour être considéré comme assimilé au logement social, le logement doit répondre aux conditions fixées par l'article 32 du présent arrêté.

§ 4. — Lorsque des logements rénovés, construits ou reconstruits bénéficient d'apports financiers de personne morale de droit privé, la subvention est calculée sur base du coût de cet investissement, déduction faite du montant de ces apports.

Par dérogation au § 3, au cas où ces apports représentent plus de 50% du coût de l'investissement considéré, les logements peuvent être cédés en gestion à la personne morale de droit privé, avec obligation pour elle d'offrir à la location ces logements en priorité à des membres de son personnel.

De duur van deze afstand moet evenredig zijn met het aandeel van deze persoon in de realisatie- en studiekosten; de berekening van deze duur gebeurt per fractie van dertig jaar die aan de basis ligt voor het berekenen van de afschrijving. Na het verstrijken van de afstand worden de woningen beheerd volgens de bepalingen van lid 3.

Artikel 6

§ 1. — De volgende handelingen en werken kunnen in het kader van de in artikel 4, 2^o van de ordonnantie bedoelde operaties betoelaagd worden:

- 1^o de verwervingen van al dan niet bebouwde onroerende goederen of het in erfpacht nemen door de gemeente van gebouwen;
- 2^o het bouwrijp maken van de terreinen, enerzijds door het slopen van de eventuele gebouwen, het ruimen van het puin met inbegrip van de funderingen, het nivelleren, het voorlopig inzaaien van de terreinen met gras en het plaatsen van een afsluiting, en anderzijds door het aanleggen van het elektriciteits-, gas- en rioleringen en van de waterleidingen met uitzondering van de privé-aansluitingen;
- 3^o de opdrachten inzake het toezicht op de werken en de leiding erover, ten laste van de bouwheer en van de ontwerper.

§ 2. — De verkoop door de gemeente van deze bouwrijpe terreinen of het afstaan van erfpachtrechtten op dergelijke terreinen aan overheids- of privé-inveesterders, gebeurt onderhands of openbaar; de keuze van de gemeente maakt het voorwerp uit van een met redenen omklede beslissing die aan de Minister medegedeeld wordt. De gemeente moet bovendien volgende verplichtingen nakomen :

- 1^o het versturen per aangetekende brief naar de Minister, voor goedkeuring, van de beslissing van de gemeente om tot de vervreemding over te gaan of om afstand te doen van erfpachtrechtten; de Minister betekent de goedkeuring of de weigering aan de gemeente binnen 30 dagen volgend op de ontvangst van deze brief; bij ontstentenis hiervan wordt de beslissing van de gemeente goedgekeurd geacht. De goedkeuring houdt in dat het Gewest afstand doet van het recht van voorkoop bedoeld in artikel 3, lid 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot de middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.
- 2^o de organisatie van de regelen van openbaarmaking, hierbij inbegrepen het aanplakken, voor een duur van minstens één maand, op het bedoelde goed en op het gemeentehuis van een bericht waarbij de verkoop van het goed of de afstand van erfpachtrechtten op het goed bekendgemaakt wordt met inbegrip van de offerteveroorwaarden, de plaats waar het ontwerp van de verkoops- of erfpachtsovereenkomst kan geraadpleegd worden en de modaliteiten voor het indienen van de kandidaturen;
- 3^o in geval van verkoop moet het bedrag van het bod minstens een vierde bedragen van de schatting van de ontvanger der registratie, na het bouwrijp maken van het goed, en niet minder bedragen dan de kosten voor het bouwrijp maken bedoeld in lid 1, 2^o;
- 4^o in geval erfpachtrechtten afgestaan worden, mag de jaarlijkse erfpachtrente gedurende de eerste 25 jaar van de erfpachttoevrekenst niet meer bedragen dan één frank; na verloop van het 25e jaar zal de jaarlijkse erfpachtrechtte herziën worden en gebracht worden op een bedrag dat ten minste gelijk is aan 4 % van de waarde van het terrein berekend op basis van de marktprijs; deze herziening zal na verloop van iedere nieuwe periode van 25 jaar herhaald worden;

§ 3. — De in paragraaf 2 bedoelde investeerders moeten gebouwen bouwen die voornamelijk bestemd zijn voor conventionele woningen.

Om als een conventionele woning beschouwd te worden, moet de woning beantwoorden aan de voorwaarden vastgesteld in artikel 33 van dit besluit.

§ 4. — De koop- of erfpachtake moet melding maken van de bestemming van het goed, van de voorwaarden voor het gebruik ervan, van de eventuele bouw- of renovatiewerken die moeten uitgevoerd worden en van de termijn waarin deze werken moeten beëindigd zijn.

Cette cession se fait pour une durée proportionnelle à la part prise par cette personne dans les coûts de réalisation et d'étude; cette durée se calcule en fraction d'une période de trente ans prise comme base du calcul d'amortissement. Au terme de cette cession, les logements sont gérés selon les dispositions du § 3.

Article 6

§ 1^o. — Peuvent être subventionnés dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 2^o de l'ordonnance, les actes et travaux suivants :

- 1^o les acquisitions de biens immeubles, bâtis ou non, ou la prise par la commune d'un droit d'emphytéose sur des bâtiments;
- 2^o les travaux de viabilisation des terrains, d'une part par la démolition des éventuelles constructions, l'enlèvement des décombres en ce compris les fondations, le nivellement, l'engazonnage provisoire des terrains et la pose d'une clôture, et d'autre part par les travaux d'installation des réseaux d'électricité, de gaz, d'égout et de canalisations d'eau, à l'exclusion des raccordements particuliers;
- 3^o les missions de surveillance et de direction des travaux imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. — la vente par la commune des terrains ainsi viabilisés ou la cession de droits d'emphytéose sur de tels terrains à des investisseurs publics ou privés se fait de gré à gré ou en vente publique; le choix de la commune fait l'objet d'une décision motivée qui est communiquée au Ministre. En outre, la commune est tenue aux obligations suivantes :

- 1^o l'envoi par recommandé au Ministre, pour approbation, de la décision de la commune de procéder à la vente ou à la cession de droits d'emphytéose; le ministre notifie à la commune l'approbation ou le refus dans les 30 jours de la réception de cet envoi; à défaut, la décision de la commune est réputée approuvée. L'approbation emporte la renonciation de la Région au droit de préemption visé à l'article 3, paragraphe 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2^o l'organisation de mesures de publicité comportant notamment l'affichage d'un avis sur le bien visé et à la maison communale pendant une durée minimale d'un mois; cet avis annonce la vente du bien ou la cession de droits d'emphytéose sur celui-ci, et contient les conditions de l'offre, le lieu de la consultation du projet de compromis de vente ou d'emphytéose, et les modalités du dépôt des candidatures;
- 3^o en cas de vente, le montant offert doit atteindre au minimum le quart de l'estimation du receveur de l'enregistrement après viabilisation du terrain, sans pouvoir être inférieur aux coûts visés au § 1^o, 2^o relatifs à celle-ci;
- 4^o en cas de cession en emphytéose, le canon annuel ne pourra pas, pendant les 25 premières années de l'emphytéose, être supérieur à un franc; au terme de la 25^e année, le canon annuel sera révisé à un montant au moins égal à 4 % de la valeur du terrain calculée sur base des prix du marché; cette révision interviendra à l'échéance de toute nouvelle période de 25 ans;

§ 3. — Les investisseurs visés au paragraphe 2 sont tenus de construire des bâtiments principalement affectés à des logements conventionnés.

Pour être considéré comme logement conventionné, le logement doit répondre aux conditions fixées par l'article 33 du présent arrêté.

§ 4. — L'acte de vente ou d'emphytéose indique l'affectation du bien, les conditions de son utilisation, les travaux éventuels de construction ou de rénovation qui doivent être exécutés ainsi que les délais dans lesquels ils doivent être accomplis.

De koop- of erfpachtakte moet minstens volgende verplichtingen bevatten:

- 1^o de bouw moet voltooid zijn binnen een termijn van 3 jaar vanaf de terbeschikkingstelling van het bouwrijp terrein; ingeval deze terbeschikkingstelling niet geschiedt ten tijde van het verlijden van de akte dan zal de datum van de terbeschikkingstelling in de akte bepaald worden;
- 2^o in geval van vervreemding binnen 20 jaar na voltooiing van de bouwwerken, beschikt de gemeente, en bij ontstentenis het Gewest, over een recht van voorkoop waarvan de modaliteiten in de akte bepaald zijn;
- 3^o de voorwaarden om als huurder of als houder van een zakelijk recht in genot te kunnen treden van de conventionele woning, die moeten overeenkomen met deze vastgesteld in artikel 33 van dit besluit.

De twee laatste verplichtingen moeten aan iedere nieuwe koper of houder van een erfpachtrecht opgelegd worden voor een nieuwe periode van twintig jaar en dit zonder afbreuk te doen aan de uitoefening van het recht van voorkoop.

Artikel 7

§ 1. — Kunnen betoelaagd worden in het kader van de in artikel 4, 3^o, van de ordonnantie bedoelde operaties :

- 1^o het in erfpacht nemen van gebouwen of gedeelten ervan die bestemd zijn voor woningen gelijkgesteld met sociale woningen en die gebouwd werden door privé-investerders;
- 2^o de kosten van de toezichthouder die door de gemeente aangeduid werd om de in lid 2, 3^o, hieronder bedoelde opdracht uit te voeren.

§ 2. — Tussen de gemeente en deze investeerders wordt een overeenkomst gesloten die onder meer volgende elementen bevat :

- 1^o de verbintenis van de gemeente om na afloop van de werken maximum 75 % van de gebouwde woningen in erfpacht te nemen voor een duur van maximum 40 jaar en hierbij een erfpachtrente te betalen bestaande uit één hoofdbetaling op het einde van de bouwwerken en geïndexeerde deelbetalingen die overeenkomen met de huurwaarde verminderd met de beheerskosten;
- 2^o een bestek waarin de uit te voeren werken en de toegestane maximumkost omschreven worden;
- 3^o de verbintenis van de privé-investerder om voor de bewuste investering een analytische en aparte boekhouding bij te houden en een door de gemeente aangeduide toezichter te machtigen de werfverslagen en het werfboek te viseren, volgens de principes van een operatie met open boekhouding;
- 4^o de verplichting om de werken binnen een bepaalde termijn te voltooien; de investeerder dient hiertoe de nodige financiële waarborgen te geven;
- 5^o de toekennung aan de gemeente, en bij ontstentenis aan het Gewest, in geval van doorverkoop van het goed tijdens de duur van de erfpacht, van een recht van voorkoop waarvan de modaliteiten in de overeenkomst vastgesteld zijn.

De overeenkomst treedt in voge op de datum van haar goedkeuring door de Minister of door zijn gemachtigde.

Artikel 8

§ 1. — De volgende handelingen en werken kunnen in het kader van de in artikel 4, 4^o van de ordonnantie bedoelde operaties betoelaagd worden :

- 1^o de studies van voorontwerpen en ontwerpen evenals de technische proeven;
- 2^o de verwerving, het toekennen van een opstalrecht of het in erfpacht nemen van onroerende goederen nodig voor de realisatie van verbeteringsoperaties;
- 3^o de werken voor het herstellen, het vernieuwen of het aanleggen van de gemeentewegenis of gedeelten ervan (hierbij inbegrepen de

L'acte de vente ou d'emphytéose comporte les obligations minimales suivantes :

- 1^o la construction doit être achevée dans un délai de 3 ans prenant cours à la mise à disposition du terrain viabilisé; dans l'hypothèse où cette mise à disposition n'a pas lieu à la passation de l'acte, ce dernier en fixe la date;
- 2^o en cas d'aliénation endéans les 20 ans de l'achèvement de la construction, la commune, et à défaut la Région dispose d'un droit de préemption, dont les modalités sont fixées dans l'acte;
- 3^o les conditions d'accès au logement conventionné, à titre de locataire ou de titulaire d'un droit réel, qui doivent être conformes aux conditions fixées à l'article 33 du présent arrêté.

Ces deux dernières obligations doivent être imposées, sans préjudice de l'exercice du droit de préemption, à tout nouvel acquéreur ou titulaire d'un droit d'emphytéose pendant une nouvelle durée de vingt ans.

Article 7

§ 1^{er}. — Peuvent être subventionnées dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 3^o de l'ordonnance :

- 1^o la prise en emphytéose de bâtiments ou de parties de bâtiments affectés au logement assimilé au logement social et construits par des investisseurs privés;
- 2^o les coûts du surveillant désigné par la commune pour exercer la mission visée au paragraphe 2, 3^o ci-dessous.

§ 2. — Une convention est conclue entre la commune et ces investisseurs, comportant notamment :

- 1^o l'engagement de la commune à prendre en emphytéose au terme des travaux et pour une durée maximale de 40 ans, un maximum de 75 % des logements construits, le canon étant payable comme suit : un paiement principal à la fin des travaux de construction et des paiements fractionnés et indexés correspondant aux valeurs locatives, déduction faite des frais de gestion;
- 2^o un cahier des charges décrivant les travaux à réaliser et les coûts maxima autorisés;
- 3^o l'engagement de l'investisseur privé de tenir pour l'investissement considéré une comptabilité analytique et distincte et de permettre à un surveillant désigné par la commune de viser les procès-verbaux de chantier et le journal des travaux, selon les principes d'une opération à livre ouvert;
- 4^o l'obligation d'achever les travaux dans un délai fixé; à cette fin, l'investisseur est tenu de fournir les garanties financières nécessaires;
- 5^o l'octroi à la commune, et à défaut à la Région d'un droit de préemption en cas de revente du bien, pendant la durée de l'emphytéose, et dont les modalités sont fixées dans la convention.

La convention entre en vigueur à dater de son approbation par le Ministre ou son délégué.

Article 8

§ 1^{er}. — Peuvent être subventionnés dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 4^o de l'ordonnance, les actes et travaux suivants :

- 1^o les études d'avants-projets et de projets, ainsi que les essais techniques;
- 2^o l'acquisition, l'octroi d'un droit de superficie, ou la prise en emphytéose de biens immeubles rendus nécessaires à la réalisation des opérations d'amélioration;
- 3^o les travaux de restauration, de renouvellement ou de création de voiries communales ou parties de celles-ci (en ce compris les voies

voetgangerswegen, fietswegen, aanplantingen, parkeerzones en voetpaden); de werken voor de uitrusting van deze wegenis (zitbanken, vuilnisbakken, openbare verlichting) en voor het aanleggen van het elektriciteits-, gas- en rioleringssnet en van de waterleidingen;

4^o de werken voor de uitrusting, de aanleg en de herinrichting van terreinen om openbare groengebieden in stand te houden of te verwezenlijken;

5^o de opdrachten inzake leiding en toezicht ten laste van de bouwheer en van de ontwerper.

§ 2. — Het goed mag verworven of in erfpacht genomen zijn gedurende het jaar dat voorafgaat aan de aanneming van het vierjarenprogramma door de gemeente, mits toelating van de Minister of zijn gemachtigde.

§ 3. — In het kader van de in artikel 4, 4^o, van de ordonnantie bedoelde operaties die betrekking hebben op goederen die aan privé-personen toebehoren, kunnen uitsluitend de handelingen en werken voor de aanleg van groenvoorzieningen binnen de huizenblokken betoelaagd worden.

Artikel 9

§ 1. — De volgende tussenkomsten kunnen in het kader van de in artikel 3, 5^o, van de ordonnantie bedoelde projecten betoelaagd worden:

- 1^o de acties waarbij de hertewerkstelling van werkzoekenden beoogd wordt op de werven voor de operaties omschreven in de artikelen 5, 6 en 8 van dit besluit, met dien verstande dat voor deze tewerkstelling een voorafgaand advies van het Brussels Gewestelijk Comité voor socio-professionele inschakeling vereist is;
- 2^o de sociale tussenkomsten die tot doel hebben te voorzien in de verhuis of de herhuisvesting ter plaatse van de bewoners van te herbouwen of te renoveren gebouwen;
- 3^o de acties die tot doel hebben de bewoners ertoe aan te zetten hun woning te onderhouden en te renoveren;
- 4^o de acties die tot doel hebben de bewoners ertoe aan te zetten deel te nemen aan het beheer en de animatie van de gemeenschapsvoorzieningen te van de openbare ruimten van de wijk;
- 5^o de acties die tot doel hebben de bewoners te informeren over de operaties en over de uitvoering van het vierjarenprogramma voor de herwaardering van de wijk.

§ 2. — De toelagen voor de in lid 1 bedoelde tussenkomsten dekken de personeelskosten, de werkingskosten en de kleine investeringen die hiermee gepaard gaan.

§ 3. — De in lid 1, 1^o bedoelde toelage mag gecumuleerd worden met een financiële tussenkomst van de gemeenschapsinstanties die bevoegd zijn voor de acties voor de herscholing van werkzoekenden, met dien verstande dat de gemeente aan het Gewest het bedrag moet bekend maken van de toelagen die bij deze instanties bekomen of aangevraagd werden.

§ 4. — Indien de in lid 1 omschreven tussenkomsten in overleg met de in artikel 4, 5^o, van de ordonnantie bedoelde plaatselijke verenigingen plaatsvinden, dan dient de gemeente met deze verenigingen een overeenkomst te sluiten waarin de wederzijdse rechten en plichten bepaald worden evenals de wijze waarop het gedeelte van de gewestelijke toelage die aan deze verenigingen toekomt, herverdeeld wordt; deze overeenkomst moet door de Minister of zijn gemachtigde goedgekeurd worden.

Artikel 10

De gemeente kan een betoelingsaanvraag indienen voor de opstelling van het programma. Het bedrag van de toelage kan 100 pct. van de desbetreffende kosten bedragen, zonder evenwel 2 miljoen frank te

piétonnes, itinéraires cyclables, plantations, zones de stationnement et trottoirs); les travaux d'équipement de ces voiries (bancs, poubelles, éclairage public) et d'installation des réseaux d'électricité, de gaz, d'égouts et des canalisations d'eau;

4^o les travaux relatifs à l'équipement, l'aménagement à l'équipement, l'aménagement et le réaménagement de terrains en vue de la conservation ou de la création d'espaces verts publics;

5^o les missions de surveillance et de direction imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. — Les biens peuvent avoir été acquis ou pris en emphytéose dans l'année précédant l'adoption du programme quadriennal par la commune, moyennant l'autorisation du Ministre ou de son délégué.

§ 3. — Dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 4^o de l'ordonnance relatives aux biens appartenant à des personnes privées, seuls peuvent être subventionnés les actes et travaux de verdurisation des intérieurs d'ilot.

Article 9

§ 1^o. — Peuvent être subventionnées dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 5^o de l'ordonnance, les interventions suivantes:

- 1^o les actions visant à la remise au travail des demandeurs d'emploi, dans les chantiers relatifs aux opérations décrites aux articles 5, 6 et 8 du présent arrêté, l'avis préalable du Comité régional bruxellois à l'insertion socio-professionnelle étant requis;
- 2^o les interventions sociales visant à pourvoir au déménagement et au relogement sur place des occupants de bâtiments à reconstruire ou à rénover;
- 3^o les actions visant à encourager les habitants à entretenir et rénover leur logement;
- 4^o les actions visant à encourager les habitants à participer à la gestion et à l'animation des équipements communautaires et des espaces publics du quartier;
- 5^o les actions visant à informer les habitants des projets et de l'exécution du programme quadriennal de revitalisation du quartier.

§ 2. — Les subventions relatives aux interventions décrites au paragraphe 1^o couvrent les frais de personnel, de fonctionnement ainsi que les petits investissements y afférents.

§ 3. — La subvention de la Région visée au paragraphe 1^o, 1^o peut être cumulée avec l'intervention financière des instances communautaires compétentes pour les actions de formation à la requalification des demandeurs d'emploi, à charge pour la commune d'informer la Région du montant des subventions reçues ou demandées auprès de ces instances.

§ 4. — Lorsque les interventions décrites au paragraphe 1^o sont menées en concertation avec les associations locales visées à l'article 4, 5^o de l'ordonnance, la commune est tenue de conclure une convention avec celles-ci précisant les droits et obligations respectifs ainsi que le mode de redistribution de la part de la subvention régionale revenant à ces associations; cette convention doit être approuvée par le Ministre ou son délégué.

Article 10

La commune peut demander l'octroi d'une subvention pour l'élaboration du programme. Son montant peut atteindre 100 p.c. des frais y relatifs, sans toutefois dépasser 2 millions de francs. Elle est liquidée en

overschrijden. De toeelage wordt in twee schijven uitbetaald : een eerste schijf ten belope van 60 pct. van de toeelage wordt gestort na goedkeuring door de Minister van de aanvraag van de gemeente; het saldo wordt gestort na voorlegging aan de Minister van de studie overeenkomstig de bepalingen van artikel 13.

Artikel 11

De toeelage kan tevens volledig of gedeeltelijk de personeels- en beheerskosten dekken die ten laste zijn van de gemeente en die betrekking hebben op de algemene coördinatie van de in artikelen 5 tot 9 omschreven operaties. Deze tussenkomst is verschillend van deze bedoeld in artikel 5, lid 1, 7^o, artikel 6, lid 1, 3^o, artikel 7, lid 1, artikel 8, lid 1, 5^o en artikel 9, lid 2.

AFDELING III

Opstelling en goedkeuring van het programma

Artikel 12

Voorafgaand aan de opstelling van het vierjarenprogramma richt de Gemeenteraad een plaatselijke Commissie op voor geïntegreerde ontwikkeling onder het voorzitterschap van een vertegenwoordiger van de gemeente en het ondervoorzitterschap van een afgevaardigde van het OCMW; deze Commissie is minstens voor de helft samengesteld uit personen die blijk geven van hun economische, sociale en culturele verdiensten of deelnemen aan initiatieven zoals bedoeld in artikel 9. Zij mag vertegenwoordigers van de Franse en Vlaamse Gemeenschapscommissies en van het Gewest als deskundigen uitnodigen. De samenstelling en het huishoudelijk reglement van de commissie moeten onmiddellijk aan de Executieve ter kennis gebracht worden; zonder reactie van de Executieve binnen een termijn van 30 dagen vanaf de datum van ontvangst van de kennisgeving, worden zij geacht goedgekeurd te zijn.

Artikel 13

De gemeente voert de voorafgaande studie al dan niet zelf uit en stelt het programma op dat noodzakelijkerwijze volgende elementen moet bevatten :

- 1^o een nauwkeurige beschrijving van de te realiseren verwervingen en werken voor iedere operatie van het programma, vergezeld van een nota waarin de doelstellingen van ieder van hen beschreven zijn; voor de slopings-, renovatie- of heropbouwwerken moet deze nota de keuze rechtvaardigen van het technisch procédé in functie van de materiële toestand van de betrokken gebouwen;
- 2^o een plan van de perimeter, waarop alle materiële operaties bedoeld in de artikelen 5 tot 8 van dit besluit gelokaliseerd worden, met vermelding van de bestaande toestand inzake grond eigendom; het plan vermeldt bovendien de vastgoedoperaties die sinds tien jaar werden verricht en de aan de gang zijnde of geplande vastgoedoperaties met tussenkomst van de gemeente, het OCMW, een erkende huisvestingsmaatschappij of iedere andere rechtspersoon die gewestelijke kredieten heeft ontvangen op het vlak van huisvesting, patrimonium of stadsvernieuwing;
- 3^o een richtplan voor de ruimte binnen de herwaarderings-perimeter, met vermelding, voor de in de artikelen 5 tot 8 bedoelde operaties, van de volumes en bestemmingen van de bouwwerken en van de maatregelen voor het behoud van het onroerend patrimonium. Dit schema maakt een onderscheid tussen de nieuwbouw, de heropbouw en de rehabilitatie en vermeldt de jaarlijkse planning voor de realisatie van deze operatie;
- 4^o een beschrijving van de geplande openbare ruimten, vergezeld van een rechtvaardigingsnota;
- 5^o een beschrijving van de in artikel 9 bedoelde sociale maatregelen ter begeleiding van de in artikel 9 bedoelde herwaarderingsoperaties, met vermelding van de verschillende tussenkomende partijen, evenals de in artikel 9, lid 4, bedoelde overeenkomst;

deux tranches : une première tranche correspondant à 60 p.c. de la subvention totale est versée après l'approbation par le Ministre de la demande de la commune; le solde est versé, après présentation au Ministre de l'étude conforme à l'article 13.

Article 11

La subvention peut couvrir également tout ou partie des frais de personnel et de gestion à charge de la commune et relatifs à la coordination générale des opérations décrites aux articles 5 à 9. Cette intervention est distincte de celle visée à l'article 5, paragraphe 1^{er}, 7^o, à l'article 6, paragraphe 1^{er}, 3^o, à l'article 7, paragraphe 1^{er}, à l'article 8, paragraphe 1^{er}, 5^o et à l'article 9, paragraphe 2.

SECTION III

Elaboration et approbation du programme

Article 12

Préalablement à l'élaboration du programme quadriennal, le Conseil communal constitue une Commission locale de développement intégré. Cette commission est présidée par un représentant de la commune; son vice-président est un représentant du CPAS; elle est composée pour moitié au moins de personnes faisant valoir leur intérêt économique, social et culturel ou leur participation à des initiatives s'inscrivant dans le cadre de l'article 9. Cette commission peut inviter, à titre d'expert, des représentants des Commissions communautaires française et flamande, ainsi que de la Région. Sa composition et son règlement d'ordre intérieur sont communiqués immédiatement à l'Exécutif; à défaut de réaction de sa part dans les 30 jours de la réception, ils sont réputés approuvés.

Article 13

La commune procède ou fait procéder à l'étude préalable et à l'élaboration du programme, qui comporte obligatoirement :

- 1^o une description précise des acquisitions et travaux à réaliser pour chacune des opérations du programme, accompagnée d'une note descriptive des objectifs de chacune de celles-ci; en ce qui concerne les travaux de démolition, de rénovation ou de reconstruction, la note justifiera le choix du procédé technique adapté à l'état physique de bâtiments concernés;
- 2^o un plan du périmètre, localisant les opérations physiques visées aux articles 5 et 8 avec indication de la situation foncière existante; le plan mentionne en outre les opérations immobilières réalisées depuis dix ans et celles en cours ou en prévision à l'intervention de la commune, du CPAS, d'une société de logement agréée, ou de toute autre personne morale ayant bénéficié de crédits régionaux dans le domaine du logement, du patrimoine ou de la rénovation urbaine;
- 3^o un schéma-directeur couvrant l'espace délimité par le périmètre de revitalisation et indiquant pour les opérations visées aux articles 5 à 8, les volumes et les affectations des constructions, ainsi que les mesures de conservation affectant le patrimoine immobilier. Ce schéma distingue les constructions neuves, les reconstructions, les réhabilitations, ainsi que le calendrier annuel de réalisation des dites opérations;
- 4^o une description des espaces publics projetés, accompagnée d'une note justificative;
- 5^o une description des mesures d'accompagnement social des opérations de revitalisation visées à l'article 9, avec l'indication des différents intervenants, ainsi que la convention visée à l'article 9, paragraphe 4;

- 6º een financieel plan van de globale operatie over vier jaar, waarbij voor de verschillende operaties een onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende tussenkomende partijen van de openbare en de privé-sector, met vermelding van hun respectievelijke tussenkomst;
- 7º alle documenten of bijkomende inlichtingen die door de Minister of door zijn gemachtigde nuttig geacht worden;
- 8º een verslag over de bestaande toestand en de vermoedelijke evolutie van de vastgoedmarkt in de wijk.

Artikel 14

De Gemeenteraad neemt het aldus opgestelde ontwerp-programma voorlopig aan.

Artikel 15

Het ontwerp-programma wordt onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking zoals bepaald in artikelen 112 tot 114 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw.

Artikel 16

Na kennis genomen te hebben van de resultaten van het onderzoek en van het advies van de Overlegcommissie neemt de Gemeenteraad het programma definitief aan.

Bij de aanneming van het ontwerp van vierjarenprogramma, verbindt de Gemeenteraad er zich toe:

- 1º de realisatie van alle materiële operaties, omschreven in de artikelen 5 tot 8, toe te vertrouwen aan een bestaand gemeentebedrijf ingesteld krachtens de artikelen 261 tot 263 van de nieuwe gemeentewet;
- 2º bij ontstentenis van een dusdanig gemeentebedrijf, enerzijds een aparte boekhouding bij te houden waarbij de ontvangsten en uitgaven met betrekking tot de herwaarderingsoperaties nauwkeurig kunnen geïdentificeerd worden en, anderzijds, binnen de twee jaar een gemeentebedrijf op te richten;

Op een met redenen omkleed verzoek van de gemeente kan de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve de termijn van 2 jaar evenwel opschorten, op voorwaarde dat deze operaties toevertrouwd worden aan één enkele dienst van of gecontroleerd worden door het Gemeentebestuur;

3º het College te machtigen een ambtenaar aan te stellen die overeenkomstig artikel 11 uitsluitend belast is met de algemene coördinatie binnen het Gemeentebestuur en dit binnen de perken van de gemeentewet;

4º het College te machtigen een toezichter aan te stellen die speciaal belast is met de financiële en technische supervisie van alle operaties bedoeld in artikel 5, lid 1, 7º, artikel 6, lid 1, 3º en artikel 7, lid 1, 1º.

Artikel 17

Het programma wordt uiterlijk op de door de Executieve vastgestelde vervaldatum aan de Executieve verstuurd.

Het volledig dossier bevat:

- 1º de beraadslaging van de gemeenteraad tot aanneming van het programma, tot aanvraag van de toelagen aan het Gewest en tot het aangaan van de in artikel 16 bedoelde verbintenissen;
- 2º het verslag met de op- en aanmerkingen die gedaan werden tijdens het openbaar onderzoek;
- 3º het advies van de in artikel 12 bedoelde plaatselijke Commissie voor geïntegreerde ontwikkeling;
- 4º het advies van de overlegcommissie;
- 5º de documenten bedoeld in artikel 12.

6º un plan financier de l'opération globale établi sur quatre ans relatif aux différentes opérations en distinguant les différents intervenants tant publics que privés et leur part d'intervention respective;

- 7º tout document ou information complémentaire jugé utile par le Ministre ou son délégué;
- 8º un rapport sur la situation et l'évolution probable du marché immobilier dans le quartier.

Article 14

Le Conseil communal adopte provisoirement le projet de programme ainsi élaboré.

Article 15

Le projet de programme est soumis aux mesures particulières de publicité visées aux articles 112 à 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Article 16

Le Conseil communal, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête et de l'avis de la Commission de concertation, adopte définitivement le projet de programme quadriennal.

Lors de cette adoption, le Conseil communal s'engage à:

- 1º confier la réalisation de l'ensemble des opérations décrites aux articles 5 à 8 à une Régie foncière communale existante instituée en vertu des articles 261 à 263 de la nouvelle loi communale;
- 2º en cas d'absence d'une telle régie, d'une part à tenir une comptabilité distincte afin de permettre l'identification précise des recettes et dépenses afférentes aux opérations de revitalisation et d'autre part à constituer une Régie foncière dans un délai de deux ans;
- 3º mandater le Collège pour désigner le fonctionnaire chargé exclusivement, au sein de l'Administration communale, de la coordination générale conformément à l'article 11 et ce, dans les limites de la loi communale;
- 4º mandater le Collège pour désigner un surveillant chargé spécialement de la supervision financière et technique de l'ensemble des opérations visées à l'article 5, paragraphe 1er, 7º, à l'article 6, paragraphe 1er, 3º et à l'article 7, paragraphe 1er, 1º.

Article 17

Le programme est adressé à l'Exécutif au plus tard à la date d'échéance que celui-ci fixe.

Le dossier complet comporte:

- 1º la délibération du Conseil communal par laquelle celui-ci adopte le programme, sollicite les subventions de la Région et prend les engagements visés à l'article 16;
- 2º le rapport contenant les remarques et observations recueillies lors de l'enquête publique;
- 3º l'avis de la Commission locale de développement intégré visée à l'article 12;
- 4º l'avis de la commission de concertation;
- 5º les documents visés à l'article 12.

Artikel 18

§ 1. — De Executieve betekent aan de gemeente de volledige, gedeeltelijke of voorwaardelijke goedkeuring van het programma of van de verwerping ervan binnen een termijn van 60 dagen vanaf de datum bedoeld in artikel 17. Bij ontstentenis van een betekening binnen deze termijn, wordt het programma als verworpen geacht. De goedkeuring van het programma geldt als vaste toezegging voor de betoelaging van de operaties die erin bepaald zijn.

§ 2. — Overeenkomstig de bepalingen van artikel 20 stelt de Executieve het bedrag vast van de toelage voor het geheel van de herwaarderingsoperaties evenals van de voorziene jaarlijkse ordonnancering.

AFDELING IV**Wijziging en vernieuwing van het programma***Artikel 19*

§ 1. — In uitvoering van artikel 6, 2^o van de ordonnantie kan het programma na het tweede jaar van de verwezenlijking gewijzigd worden na een met redenen omklede aanvraag gericht aan de Minister.

§ 2. — Na verloop van de termijn van vier jaar kan voor dezelfde wijk een nieuw programma aangenomen worden, volgens dezelfde opstellings- en goedkeuringsmodaliteiten als het vorige.

AFDELING V**Bedrag en berekeningswijze van de toelage***Artikel 20*

§ 1. — Het vierjaarlijks betoelagingsbedrag mag 75 pct. van het totaal van de in de artikelen 5 tot 9 bedoelde realisatiekosten en kosten ten laste van de gemeente niet overschrijden; bij beslissing van de Executieve kan dit percentage evenwel variëren voor ieder van de in artikelen 5 tot 9 bedoelde operaties.

§ 2. —

- 1^o De toelage wordt berekend op grond van de door de ontvanger der registratie gemaakte schatting, met betrekking :
 - tot de verkoopwaarde, in geval van verwerving,
 - tot het bedrag van de afkoop van de erfachtrente van het al dan niet bebouwd goed of gedeelte ervan, in geval het goed in erfacht genomen wordt;
- 2^o Voor de in de artikelen 5 tot 9 en in artikel 11 bedoelde studies, handelingen en werken en diverse tussenkomsten wordt de toelage berekend op grond van het door de gemeente opgemaakte bestek van de kostenraming.

Article 18

§ 1^{er}. — L'Exécutif notifie à la commune sa décision d'approbation totale, partielle ou conditionnelle, ou son refus dans un délai de 60 jours prenant cours à la date visée à l'article 17. A défaut de notification dans le délai, le programme est réputé refusé. L'approbation du programme emporte l'octroi de la promesse ferme de subside pour les opérations y définies.

§ 2. — L'Exécutif arrête le montant des subventions relatives à l'ensemble des opérations de revitalisation, de même que la prévision d'ordonnancement annuel, conformément aux dispositions de l'article 20.

SECTION IV**Modification et renouvellement du programme***Article 19*

§ 1^{er}. — En application de l'article 6, 2^o de l'ordonnance, le programme peut être modifié au terme de la deuxième année de réalisation sur demande motivée adressée au Ministre.

§ 2. — Au terme des quatre ans, un nouveau programme relatif au même quartier peut être adopté selon les mêmes modalités d'élaboration et d'approbation que le précédent.

SECTION V**Taux et mode de calcul de la subvention***Article 20*

§ 1^{er}. — Le taux quadriennal de la subvention ne peut dépasser 75 p.c. du coût total de réalisation des opérations et frais à charge de la commune visés aux articles 5 à 9; ce taux peut toutefois varier pour chacun des types d'opérations visés aux articles 5 à 9, sur décision de l'Exécutif.

§ 2. —

- 1^o La subvention est calculée sur base de l'estimation du receveur de l'enregistrement, relative :
 - en cas d'acquisition, à la valeur vénale,
 - en cas de prise en emphytéose, au montant du rachat du canon de biens immeubles ou partie de biens immeubles, bâti ou non;
- 2^o Pour les études, les actes et travaux et les diverses interventions visés aux articles 5 à 9 et à l'article 11, la subvention est calculée sur base du devis estimatif établi par la commune.

HOOFDSTUK III

Uitvoering van het vierjarenprogramma

AFDELING I

Algemeenheiten

Artikel 21

§ 1. — De gemeente verwerft de al dan niet bebouwde goederen die nodig zijn voor de uitvoering van het jaarlijks programma of neemt deze goederen in erfpacht.

§ 2. — De verwervingen kunnen gebeuren via onteigening ten algemeen nutte, overeenkomstig artikel 4 van de ordonnantie.

Artikel 22

§ 2. — De gemeente kan beroep doen op de formule van delegatie van bouwheerschap. In dat geval maakt de gemeente de beraadslagingen van de Gemeenteraad betreffende het project en de beraadslagingen van het college betreffende de vereiste goedkeuringen over voor uitvoering. De toelage wordt gestort op basis van de verantwoordingsstukken.

§ 2. — De gemeente stelt het dossier samen in verband met het voorontwerp van de in artikelen 5, 6 en 8 bedoelde werken of laat het samenstellen. Dit dossier dient noodzakelijkerwijze voor ieder project volgende documenten te bevatten:

- 1º een liggingsplan;
- 2º een technische beschrijving van ieder gebouw (ruwbouw, afwerking en uitrusting);
- 3º een beschrijving van de geplande werken;
- 4º een raming van de hoeveelheden en van de globale prijzen voor de hoofdelementen of voor de groepen van functionele elementen.

§ 3. — De gemeente bezorgt twee exemplaren van het dossier aan de Minister of aan zijn gemachtigde die over een termijn van dertig dagen beschikt om zijn goedkeuring of weigering te betekenen. Na verloop van deze termijn wordt het dossier van het voorontwerp goedgekeurd geacht en is de gemeente gemachtigd de ontwerpstudies aan te vatten.

Artikel 23

§ 1. — De gemeente stelt het dossier samen in verband met het ontwerp van de werken, of laat het samenstellen. Dit dossier dient noodzakelijkerwijze voor ieder project volgende documenten te bevatten:

- 1º de beraadslaging van de Gemeenteraad tot goedkeuring van het ontwerp en tot vaststelling van de voorwaarden en van de gunningswijze van de opdrachten;
- 2º de bestekken van de kostenraming;
- 3º de plannen;
- 4º het bijzonder bestek;
- 5º een beschrijvende en samenvattende opmetingsstaat;
- 6º een model van inschrijving;
- 7º de lijst van de te raadplegen ondernemingen in geval van beperkte of onderhandse opdracht.

§ 2. — De gemeente bezorgt vijf exemplaren van het dossier aan de Minister of aan zijn gemachtigde die over een termijn van 60 dagen

CHAPITRE III

Exécution du programme quadriennal

SECTION I

Généralités

Article 21

§ 1er. — La commune acquiert ou prend en emphytéose les biens immeubles, bâtis ou non, nécessaires à l'exécution annuelle du programme.

§ 2. — Les acquisitions peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément à l'article 4 de l'ordonnance.

Article 22

§ 1er. — La commune peut recourir aux formules de maîtrise d'ouvrage déléguée. Dans ce cas, la commune transmet les délibérations du Conseil communal relatives au projet et les délibérations du collège relatives aux approbations requises pour l'exécution. La subvention est versée sur base des pièces justificatives.

§ 2. — La commune procède ou fait procéder à la constitution du dossier relatif à l'avant-projet des travaux visés aux articles 5, 6 et 8. Ce dossier comporte obligatoirement, pour chaque projet:

- 1º un plan de situation;
- 2º un descriptif de l'état technique de chacun des bâtiments (gros-œuvre, finitions et équipements);
- 3º un descriptif des travaux envisagés;
- 4º l'estimation des quantités et des prix globalisés pour les principaux éléments ou groupes d'éléments fonctionnels.

§ 3. — La commune transmet le dossier en deux exemplaires au Ministre ou à son délégué, qui dispose d'un délai de trente jours pour notifier son approbation ou son refus. Passé ce délai, le dossier d'avant-projet est réputé approuvé et la commune autorisée à entamer les études des projets.

Article 23

§ 1er. — La commune procède ou fait procéder à la constitution du dossier relatif aux projets des travaux. Ce dossier comporte obligatoirement pour chaque projet:

- 1º la délibération du Conseil communal approuvant le projet et fixant les conditions et le mode de passation des marchés;
- 2º le devis estimatif;
- 3º les plans;
- 4º le cahier spécial des charges;
- 5º le métré descriptif et récapitulatif;
- 6º le modèle de soumission;
- 7º la liste des entreprises à consulter, en cas de procédure restreinte ou de gré à gré.

§ 2. — La commune transmet le dossier en cinq exemplaires au Ministre ou à son délégué qui dispose d'un délai de 60 jours pour

beschikt om het goed te keuren. Deze termijn kan eventueel verlengd worden met 30 werkdagen, op last van de Minister of van zijn gemachtigde de gemeente hiervan vóór het verstrijken van de oorspronkelijke termijn in kennis te brengen.

§ 3. — De betekenis van de goedkeuring van het uitvoeringsontwerp geldt als machtig om de opdracht te gunnen.

Artikel 24

§ 1. — Binnen zes maanden te rekenen vanaf de datum van de in artikel 23 lid 3 bedoelde betekenis, gaat de gemeente over tot het gunnen van de opdracht overeenkomstig de van kracht zijnde wetgeving op de overheidsopdrachten voor de aanneming van werken, leveringen en diensten.

Indien de gemeente de opdracht niet binnen deze termijn gegund heeft, vervalt de goedkeuring behoudens verlenging van de termijn door de Minister of zijn gemachtigde op een met redenen omklede aanvraag van de gemeente.

§ 2. — De gemeente bezorgt het dossier van iedere opdracht aan de Minister of aan zijn gemachtigde. Dit dossier moet noodzakelijkerwijs vijf exemplaren van volgende documenten bevatten :

- 1º het proces-verbaal van de opening der inschrijvingen;
- 2º de ingediende inschrijvingen;
- 3º het analyseverslag van de ontwerper;
- 4º de met redenen omklede beraadslaging van het college van burgemeester en schepenen houdende aanstelling van de aannemer.

§ 3. — De Minister of zijn gemachtigde keurt het dossier goed, geeft kennis aan de gemeente van het bedrag van de toevoeging, eventueel aangepast op grond van de goedgekeurde inschrijving, en machtigt de gemeente het bevel te geven om de werken aan te vatten.

§ 4. — De opdrachten met betrekking tot de bewarende en dringende werken, zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6, worden gegund mits voorafgaande goedkeuring door de Minister of zijn gemachtigde. De goedkeuring van de Minister of van zijn gemachtigde wordt gegeven binnen vijftien dagen vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag van de gemeente. Na verloop van deze termijn wordt de aanvraag als goedgekeurd beschouwd.

Artikel 25

§ 1. — Voor het indienen van de dossiers met betrekking tot de verwerving, het voorontwerp, het ontwerp en de gunning van de opdrachten is de gemeente gehouden de jaarlijkse planning na te leven voor de realisatie van de in artikel 13, 3º, bedoelde herwaardingsoperaties.

§ 2. — Zonder afbreuk te doen aan artikel 19, lid 2, kan de Minister of zijn gemachtigde de gemeente evenwel toestaan deze planning te wijzigen, onder meer door het overbrengen van operaties van het ene jaar naar het andere, voor zover de budgettaire enveloppes van ieder van de bedoelde operaties niet overschreden worden.

AFDELING II

Betaling van de toelagen

Artikel 26

§ 1. — Op het ogenblik van de goedkeuring van het programma kan een éénmalig voorschot betaald worden als bedrijfskapitaal. Dit voorschot mag 20 pct. van het door de Executieve vastgestelde bedrag van de toeleg niet overschrijden.

l'approver. Celui-ci peut éventuellement être prolongé de 30 jours ouvrables, à charge pour le Ministre ou son délégué d'en informer la commune avant l'expiration du délai initial.

§ 3. — La notification de l'approbation du projet d'exécution emporte l'autorisation de procéder à la passation du marché.

Article 24

§ 1er. — Dans les six mois à dater de la notification visée à l'article 23 paragraphe 3, la commune procède à la passation du marché conformément à la législation en vigueur pour les marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

A défaut par la commune d'avoir attribué le marché dans ce délai, l'autorisation devient caduque, sauf si ce délai est prorogé par le Ministre ou son délégué sur demande motivée de la commune.

§ 2. — La commune transmet le dossier relatif à chacun des marchés au Ministre ou à son délégué. Ce dossier comporte obligatoirement en cinq exemplaires :

- 1º le procès-verbal d'ouverture des soumissions;
- 2º les soumissions déposées;
- 3º le rapport d'analyse de l'auteur de projet;
- 4º la délibération motivée du collège des bourgmestre et des échevins désignant l'adjudicataire.

§ 3. — Le Ministre ou son délégué marque son accord sur le dossier, notifie à la commune le montant éventuellement rectifié de la subvention sur base de la soumission approuvée et autorise la commune à donner l'ordre de commencer les travaux.

§ 4. — Les marchés relatifs aux travaux conservatoires et urgents visés aux articles 5 et 6 sont attribués moyennant l'approbation préalable du Ministre ou de son délégué. L'approbation du Ministre ou de son délégué est donnée dans les quinze jours de la réception de la demande de la commune. Passé ce délai, la demande est réputée approuvée.

Article 25

§ 1er. — Pour la présentation des dossiers d'acquisition, d'avant-projet, de projet et de passation des marchés, la commune est tenue de respecter le calendrier annuel de réalisation des opérations de revitalisation visé à l'article 13, 3º.

§ 2. — Toutefois, sans préjudice de l'article 19, paragraphe 2, le Ministre ou son délégué peut autoriser la commune à modifier ledit calendrier, notamment par le report d'opérations d'une année à l'autre, pour autant que les enveloppes budgétaires attribuées pour chacune des opérations visées ne soient pas dépassées.

SECTION II

Liquidation des subventions

Article 26

§ 1er. — Une avance unique peut être libérée au titre de fonds de roulement lors de l'approbation du programme. Elle ne peut dépasser 20 pc. du montant de la subvention tel qu'arrêté par l'Exécutif.

§ 2. — Trimestriële voorschotten zullen betaald worden van de tussenkomst van het Gewest, berekend op grond van de verkoops- of erfpachtvereenkomsten of van de provisionele vonnissen in geval van onteigening, enerzijds, of op grond van de goedgekeurde inschrijvingen, anderzijds.

§ 3. — Het aangepaste saldo wordt volgestort na voorlegging van de eindafrekeningen.

Artikel 27

Voor de in artikel 5 omschreven operaties wordt de in artikel 26, lid 2 bedoelde toelage betaald na voorlegging, voor ieder betrokken goed, van twee exemplaren van volgende documenten :

- 1º de beraadslaging van de Gemeenteraad houdende het besluit tot verwerving van het goed, de schatting van de ontvanger der registratie en een kadastraal uittreksel, het voor eensluidend verklaard afschrift van de koopakte en, in geval van onteigening, het afschrift van het vonnis tot vaststelling van het bedrag van de vergoedingen;
- 2º de staten van de vordering der werken en de afrekeningen van de werken goedgekeurd door de Minister of zijn gemachtigde;
- 3º een staat met de studiekosten van het voorontwerp en het ontwerp;
- 4º een staat met de kosten voor opdrachten inzake leiding en toezicht.

Artikel 28

Voor de in artikel 6 omschreven operaties wordt de in artikel 26, lid 2, bedoelde toelage betaald na voorlegging, voor ieder betrokken goed, van twee exemplaren van volgende documenten :

- 1º de beraadslaging van de Gemeenteraad houdende het besluit tot verwerving van het in erfpacht nemen van het goed, de schatting van de ontvanger der registratie en een kadastraal uittreksel, het voor eensluidend verklaard afschrift van de koopakte en, in geval van onteigening, het afschrift van het vonnis tot vaststelling van het bedrag van de vergoedingen of het voor eensluidend verklaard afschrift van de erfpachtakte;
- 2º de staten van de vordering der werken en de afrekeningen van de werken voor het bouwrijp maken van het goed;
- 3º een staat met de studiekosten van het voorontwerp en het ontwerp;
- 4º een staat met de kosten voor opdrachten inzake leiding en toezicht.

Artikel 29

Voor de in artikel 7 omschreven operaties wordt de in artikel 26, lid 2, bedoelde toelage betaald na voorlegging, voor ieder betrokken goed, van twee exemplaren van volgende documenten :

- 1º de overeenkomst tussen de gemeente en de privé-investeerder;
- 2º de schatting van de ontvanger der registratie en een voor eensluidend verklaard afschrift van der erfpachtakte;
- 3º een staat met de kosten voor de toezichtsopdracht van de afgevaardigde van de gemeente;
- 4º een model van huurovereenkomst waarin voor iedere woning het bedrag van de huurprijs, berekend volgens de in artikel 33, lid 3, omschreven modaliteiten, nader bepaald wordt.

Artikel 30

Voor de in artikel 8 omschreven operaties wordt de in artikel 26, lid 2, bedoelde toelage betaald na voorlegging, voor ieder betrokken goed, van twee exemplaren van volgende documenten :

- 1º het besluit van de Gemeenteraad houdende het besluit tot verwerving, de schatting van de ontvanger der registratie en een kadastraal uittreksel, het voor eensluiden verklaard afschrift van de koopakte en, in geval van onteigening, het afschrift van het vonnis tot vaststelling van het bedrag van de vergoedingen;

§ 2. — Des acomptes trimestriels sont liquidés à concurrence de 75 pc. du montant de l'intervention de la Région, calculée sur base, d'une part, des compromis de vente ou d'emphytéose, ou des jugements provisoires en cas d'expropriation et, d'autre part, des soumissions approuvées.

§ 3. — Le solde réajusté est liquidé après approbation des décomptes finaux.

Article 27

Pour les opérations décrites à l'article 5, la subvention visée à l'article 26, paragraphe 2 est liquidée sur présentation, pour chacun des immeubles concernés, des documents suivants en deux exemplaires :

- 1º la délibération du conseil communal décidant l'acquisition, l'estimation du receveur de l'enregistrement et un extrait cadastral, la copie certifiée conforme de l'acte d'acquisition et, en cas d'expropriation, la copie du jugement fixant le montant des indemnités;
- 2 les états d'avancement et les décomptes des travaux approuvés par le Ministre ou son délégué;
- 3º un état des frais relatifs aux études d'avant-projet et de projet;
- 4º un état des frais relatifs aux missions de direction et de surveillance.

Article 28

Pour les opérations décrites à l'article 6, la subvention visée à l'article 26, paragraphe 2 est liquidée sur présentation, pour chacun des immeubles concernés des documents suivants en deux exemplaires ;

- 1º la délibération du conseil communal décidant l'acquisition ou la prise en emphytéose, l'estimation du receveur de l'enregistrement et un extrait cadastral, la copie certifiée conforme de l'acte d'acquisition et, en cas d'expropriation, la copie du jugement fixant le montant des indemnités, ou encore, la copie certifiée conforme de l'acte d'emphytéose;
- 2º les états d'avancement et les décomptes des travaux de viabilisation approuvés par le Ministre ou son délégué;
- 3º un état des frais relatifs aux études d'avant-projet et de projet;
- 4º un état des frais relatifs aux missions de direction et de surveillance.

Article 29

Pour l'opération décrite à l'article 7, la subvention visée à l'article 26, paragraphe 2 est liquidée sur présentation, pour chacun des bâtiments concernés, des documents suivants en deux exemplaires :

- 1º la convention entre la commune et l'investisseur privé;
- 2º l'estimation du receveur de l'enregistrement et la copie certifiée conforme de l'acte d'emphytéose;
- 3º un état des frais relatifs à la mission de surveillance du délégué de la commune;
- 4º le modèle-type du bail locatif précisant le montant du loyer pour chaque logement calculé selon les modalités décrites à l'article 33, paragraphe 3.

Article 30

Pour les opérations décrites à l'article 8, la subvention visée à l'article 26, paragraphe 2 est liquidée sur présentation, pour chacun des bâtiments concernés, des documents suivants en deux exemplaires :

- 1º la délibération du conseil communal décidant l'acquisition, l'estimation du receveur de l'enregistrement et un extrait cadastral, la copie certifiée conforme de l'acte d'acquisition et, en cas d'expropriation, la copie du jugement fixant le montant des indemnités;

- 2º de staten van de vordering der werken en de afrekeningen van de werken goedgekeurd door de Minister of door zijn gemachtigde;
- 3º een staat met de studiekosten van het voorontwerp en het ontwerp;
- 4º in voorkomend geval een staat met de kosten voor opdrachten inzake leiding en toezicht.

Artikel 31

Voor de in artikel 9 omschreven operaties wordt de in artikel 26, lid 2, bedoelde toeelage betaald na voorlegging van twee exemplaren van volgende documenten:

- 1º een financieel en beheersverslag met betrekking tot de organisatie en de werking van de in artikel 12 bedoelde Plaatselijke Commissie voor geïntegreerde ontwikkeling;
- 2º een staat van de personeels- en werkingskosten en van de kleine investeringen in verband met de sociale begeleidingsmaatregelen voor het geheel van de herwaarderingsoperaties, hierbij inbegrepen de bijstand in geval van verhuis en de acties die tot doel hebben de bewoners ertoe aan te zetten hun woning te renoveren en te onderhouden, enerzijds, en deel te nemen aan de actie van geïntegreerde ontwikkeling anderzijds.

HOOFDSTUK IV

Verplichtingen van de gemeente die herwaarderingstoelagen ontvangt

AFDELING I

Toegangsvoorraad en beheer van de woningen

Artikel 32

De met sociale woningen gelijkgestelde woningen bedoeld in de artikelen 5 en 7 moeten aan volgende criteria beantwoorden:

§ 1. — Voor de toegangsvoorraad voor de gezinnen :

- 1º de inkomsten van de alleenwonende kandidaat-huurders mogen voor het voorlaatste jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving in het door de gemeente bijgehouden register niet meer bedragen dan 640 000 frank. Voor een echtpaar of samenwonenden die slechts over één inkomen beschikken is dit bedrag vastgesteld op 800 000 frank. Voor een echtpaar of samenwonenden met twee inkomens is dit bedrag vastgesteld op 885 000 frank. Deze bedragen worden vermeerderd met 40 000 frank per kind ten laste;
- 2º de woning wordt toegewezen aan één van de kandidaten die in het register met de ingediende kandidaturen ingeschreven is; de beginstige kandidaat is diegene die het ontwerp van huurovereenkomst aanvaardt en die zoveel mogelijk prioriteitspunten bekort op grond van volgende kwotering :
 - de persoon die in de wijk woont en zijn woning moet verlaten in het kader van de werken opgenomen in het kader van de werken opgenomen in het vierjarenprogramma voor de herwaardering van de wijk : 5 punten,
 - het slachtoffer van een geval van overmacht : 3 punten,
 - de persoon aan wiens huurovereenkomst door de verhuurder een einde gesteld werd in toepassing van artikel 3, lid 2 en artikel 11 van de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten : 3 punten,
 - de alleenstaande die ten minste één kind ten laste heeft : 2 punten,

- 2º les états d'avancement et les décomptes des travaux approuvés par le Ministre ou son délégué;
- 3º un état des frais relatifs aux études d'avant-projet et de projet;
- 4º s'il échoue, un état des frais relatifs aux missions de direction et de surveillance.

Article 31

Pour les opérations décrites à l'article 9, la subvention visée à l'article 26, paragraphe 2 est liquidée sur présentation des documents suivants en deux exemplaires :

- 1º un rapport financier et de gestion relatif à l'organisation au fonctionnement de la Commission locale de développement intégré visée à l'article 12;
- 2º un état de frais de personnel, de fonctionnement et de petits investissements relatifs aux mesures d'accompagnement social de l'ensemble de opérations de revitalisation, en ce compris, l'assistance au déménagement et les actions d'incitation d'une part à la rénovation et à l'entretien de leur logement par les habitants, et d'autre part à leur participation aux processus de développement intégré.

CHAPITRE IV

Obligations à charge de la commune bénéficiaire de subventions de revitalisation

SECTION I

Conditions d'accès et gestion des logements

Article 32

Les logements assimilés au logement social, visés aux articles 5 et 7 doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

§ 1^{er}. — En matière de conditions d'accès des ménages :

- 1º les revenus des candidats locataires vivant seuls ne peuvent dépasser le montant de 640 000 francs pour l'avant-dernière année précédant l'année de son inscription dans le registre des candidatures tenu par la commune. Pour le couple marié ou les concubins ne disposent que d'un revenu, ce montant est de 800 000 francs. Pour le couple marié ou les concubins disposant chacun d'un revenu, ce montant est porté à 885 000 francs. Ces montants sont augmentés de 40 000 francs par enfant à charge;
- 2º le logement est attribué à l'un des candidats inscrits dans le registre qui consigne l'introduction des candidatures; le candidat bénéficiaire du logement est celui qui accepte le projet de bail et qui cumule le maximum de titres de priorité selon la cotation suivante :
 - la personne habitant le quartier et devant quitter son logement dans le cadre des travaux inscrits dans le programme quadriennal de revitalisation : 5 points,
 - la victime d'un événement de force majeure : 3 points,
 - la personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3, paragraphe 2 et l'article 11 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer : 3 points,
 - la personne seule ayant à sa charge au moins un enfant : 2 points,

- het gezin met twee kinderen : 2 punten;
- de kandidaat die ten minste twee jaar in het register ingeschreven is : 2 punten;
- de kandidaat die ouder is dan 65 jaar : 2 punten.

§ 2. — Voor de berekening van de huurprijs:

- 1° Indien de woningen aan de gemeente toebehoren, wordt de jaarlijkse beginhuurprijs vastgesteld op een bedrag begrepen tussen 3 en 5 pct. van de realisatiekosten, overeenstemmend met de in artikel 5, § 1 bedoelde handelingen en werken; in geval het goed aan de gemeente toebehoerde vóór de aanname van het vierjarenprogramma, wordt de waarde van het goed vóór de werken in aantrekking genomen voor de berekening en dit op grond van de schatting van de ontvanger der registratie;
- 2° indien de woningen aan het OCMW toebehoren, is het in 1° bedoelde bedrag begrepen tussen 2 en 4 pct. van de realisatiekosten;
- 3° indien de woningen in erfspacht genomen zijn volgens de bepalingen van artikel 7, wordt de jaarlijkse beginhuurprijs vastgesteld op een limietwaarde van 5 pct. van de afkoopwaarde van de erfspachttrente;
- 4° de beginhuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

§ 3. — Voor de duur van de ingebruikneming:

- 1° de woning wordt verhuurd op grond van een huurovereenkomst met beperkte duur;
- 2° na afloop van de tweede huurperiode van drie jaar worden de toetredingsvooraarden onderzocht;

§ 4. — Voor het toezicht op het beheer:

- 1° uiterlijk op 31 maart van ieder jaar zendt de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn een verslag aan het bestuur over de bewegingen van het voorgaande jaar met betrekking tot het kandidatenregister, de toewijzing van woningen, de gesloten huurovereenkomsten en de huurprijs;
- 2° op een met redenen omkleed verzoek van de gemeente of van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, mag de Minister afwijkingen toestaan op de in lid 1 vastgestelde toewijzingsvooraarden en dit geval per geval;
- 3° de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn stelt een huurreglement vast dat ten minste de voorschriften van dit artikel bevat en waarvan iedere kandidaat kennis krijgt.

Artikel 33

De in artikel 6 bedoelde conventionele woningen moeten aan de volgende criteria beantwoorden :

§ 1. — Zij mogen uitsluitend bewoond worden door gezinnen waarvan het gezamenlijk belastbaar inkomen van het voorlaatste jaar vóór de ingenotreding van het goed minder bedraagt dan het produkt van het aantal netto m² woonoppervlakte vermenigvuldigd met 15 000; deze laatste coëfficiënt is gebonden aan de prijsindex van de consumptiegoederen.

§ 2. — Wanneer de woningen gebouwd zijn met tussenkomst van een rechtspersoon, wordt de jaarlijkse basishuurprijs vastgesteld op een limietwaarde van 7 pct. van de kostprijs van de desbetreffende werken en studies en van de verwerving door de investeerder.

- le ménage de deux enfants : 2 points;
- le candidat inscrit dans le registre depuis deux ans au moins : 2 points,
- le candidat ayant plus de 65 ans : 2 points,

§ 2. — En matière de calcul du loyer:

- 1° s'ils appartiennent à la commune, le loyer initial annuel est établi à une valeur située entre 3 et 5 p.c. des coûts de réalisation : ceux-ci correspondent aux actes et travaux visés à l'article 5, paragraphe 1; au cas où le bien appartient à la commune avant l'adoption du programme quadriennal, la valeur du bien avant travaux est prise en compte dans le calcul, sur base de l'estimation du receveur de l'enregistrement;
- 2° s'ils appartiennent au CPAS, la valeur visée à l'alinéa 1 est située entre 2 et 4 p.c.;
- 3° s'ils sont pris en emphytéose selon les dispositions de l'article 7, le loyer annuel initial est établi à une valeur plafonnée à 5 p.c. de la valeur du rachat du canon;
- 4° le loyer initial est indexé annuellement.

§ 3. — En matière de durée d'occupation:

- 1° le logement est donné en location dans le cadre d'un bail à durée déterminée;
- 2° au terme du deuxième triennat, les conditions d'accès sont vérifiées;

§ 4. — En matière de tutelle de gestion:

- 1° chaque année et au plus tard au 31 mars, la commune ou le centre public d'aide sociale transmet à l'administration un rapport sur les mouvements de l'année antérieure concernant le registre des candidatures, l'attribution des logements, les baux conclus, et les loyers
- 2° sur demande motivée de la commune ou du centre public d'aide sociale, le ministre peut autoriser, au cas par cas, de déroger aux règles d'attribution fixée au paragraphe 1;
- 3° la commune ou le centre public d'aide sociale fixe un règlement locatif, qui comporte au moins les prescrits du présent article, et qui est communiqué à chaque candidat.

Article 33

Les logements conventionnés, visés à l'article 6 doivent répondre aux critères suivants :

§ 1^{er}. Ils doivent être occupés exclusivement par des ménages dont le revenu globalement imposable de l'avant dernière année précédent l'entrée en jouissance du bien est inférieur au produit du nombre de m² nets du logement multiplié par 15 000; ce dernier coefficient est lié au coefficient de l'indice des prix;

§ 2. Lorsqu'ils sont construits à l'intervention de personnes morales, le loyer annuel initial est établi à un taux plafonné à 7 p.c. des coûts de revient, couvrant notamment les travaux et études y relatifs, ainsi que les coûts d'acquisition par l'investisseur

AFDELING II

**Beperkingen van de rechten van de gemeente
op de met behulp van de toelagen verworven,
gerenoveerde, gebouwde of herbouwde goederen**

Artikel 34

Overeenkomstig artikel 11 van de ordonnantie moet de opbrengst van de verreemdingen, van de huur en van de erfpachtrenten van onroerende goederen opnieuw aangewend worden voor één of meer van de in artikel 5 tot 9 bedoelde operaties.

AFDELING III

**Toezicht op de aanwending
van de aan de gemeente toegekende toelagen**

Artikel 35

§ 1. — De toekenning van de toelagen die door dit besluit geregeld zijn, is onderworpen aan het toezicht uitgeoefend uit hoofde van koninklijk besluit nr. 5 van 18 april 1967 met betrekking tot de controle op de toekenning en de aanwending van de toelagen.

§ 2. — De toelagen die niet aangewend worden volgens de bepalingen van dit besluit en de toelagen die niet aangewend worden binnen 48 maanden na hun betaling, moeten volgens de door de Minister vastgestelde modaliteiten aan het Gewest terugbetaald worden.

§ 3. — De ontvangen toelagen moet aangewend worden voor de operaties die in het vierjarenprogramma opgenomen zijn. Iedere wijziging van de oorspronkelijk geplande aanwending moet voorafgaandelijk goedgekeurd worden door de Minister of zijn gemachtigde.

HOOFDSTUK V

Slotbepalingen

Artikel 36

§ 1. — Het besluit treedt in werking ...

Ch. PICQUE
Minister-Voorzitter

SECTION II

**Limitations des droits de la communes
sur les biens acquis, rénovés, construits
ou reconstruits à l'aide de subventions**

Article 34

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance, le produit des ventes de biens immeubles, des loyers ainsi que des canons doit être affecté à une ou plusieurs des opérations visées aux articles 5 à 9.

SECTION III

**Contrôle de l'utilisation des subventions
octroyées à la commune**

Article 35

§ 1^e. — L'octroi des subventions régies par le présent arrêté est soumis au contrôle exercé en vertu de l'arrêté royal n° 5 du 18 avril 1967 relatif au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions.

§ 2. — Les subventions non utilisées selon les dispositions du présent arrêté et celles qui ne sont pas utilisées dans les 48 mois de leur liquidation doivent être remboursées à la Région selon les modalités fixées par le Ministre.

§ 3. — Les subventions reçues doivent être affectées aux opérations prévues dans le programme quadriennal. Toute modification à cette prévision d'affactuation doit être préalablement autorisée par le Ministre ou son délégué.

CHAPITRE V

Dispositions finales

Article 36

§ 1^e. — L'arrêté entre en vigueur ...

Ch. PICQUE
Ministre-Président

BIJLAGE 3

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE
houdende de organisatie van de herwaardering
van oude wijken
(doc. BHR A-190/1 — 1991-1992)**

ADVIES
van de Overlegcommissie
met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong

Het ontwerp van ordonnantie houdende de organisatie van de herwaardering van oude wijken werd op 29 september 1992, met toepassing van hoofdstuk I, cijfer 7, letter a) 1 van de resolutie houdende de oprichting van de Overlegcommissie, door de Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad naar de Commissie voor het overleg met de Brusselaars van buitenlandse oorsprong verzonden.

De Overlegcommissie heeft krachtens dezelfde bepaling besloten advies over dit ontwerp te verlenen (1).

De Overlegcommissie:

- is verheugd over het feit dat het ontwerp van ordonnantie, dat strekt tot de herwaardering van sterk verloederde wijken of gedeelten van wijken, ook de harmonieuze aanleg van de openbare ruimten tot doel heeft en — naast de actie m.b.t. gebouwen en leefmilieu — al de bewoners van de betrokken wijken bij de acties wil betrekken;
- verzoekt de herhuisvesting te waarborgen, zodat de herwaardering niet leidt tot een fundamentele wijziging van de sociaal-economische structuur van de wijken en wenst bovendien dat de te herhuisvesten inwoners de mogelijkheid wordt geboden beroep aan te tekenen;
- dringt erop aan doeltreffende sancties toe te passen bij niet-naleving van de bepalingen uit de overeenkomsten die met de gemeenten worden gesloten;
- vraagt de filosofie achter de vierjarenprogramma's voor herwaardering nauwgezet in acht te nemen.

Op deze basis stelt de Overlegcommissie de volgende wijzigingen voor:

Artikel 3

In het 1e lid, tussen het woord «architecturale» en de woorden «en culturele», het woord «, sociaal-economische» in te voegen.

VERANTWOORDING

Er moet worden gewezen op het belang van de sociaal-economische aard van de oude wijken, o.a. het feit dat deze wijken worden bewoond door bevolkingsgroepen van buitenlandse oorsprong met een laag inkomen.

(1) De werkgroep belast met het onderzoek van het ontwerp kwam samen op 7 oktober, 5 november en 16 december 1992. Het voorontwerp van advies, voorgedragen door de heren Buyani en Delathouwer, werd tijdens de vergadering van 2 maart 1993 aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

— Namen deel aan de vergaderingen van de werkgroep:
de heren Moureaux (Voorzitter), Cornelissen, Delathouwer, Hermans, Smits, mevrouw Willame-Boonen, Bachir, de heren Buyani, Fargaoui, Ottati.

Woonden de vergadering van de werkgroep bij:
een vertegenwoordiger van de Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;
de heren Drouart, Galand, Lemaire;
de heer Chater.

ANNEXE 3

**PROJET D'ORDONNANCE
organique de la revitalisation
des quartiers anciens
(doc. CRB A-190/1 — 1991-1992)**

AVIS
de la Commission de concertation
avec les Bruxellois d'origine étrangère

Le projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers anciens a été transmis à la Commission de concertation avec les Bruxellois d'origine étrangère par le Président du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le 29 septembre 1992 en application du chapitre I^{er}, point 7 , littera (a) 1, de la résolution créant la Commission de concertation.

La Commission de concertation a décidé de rendre un avis sur ce projet en vertu de cette même disposition (1).

La Commission de concertation :

- se félicite que le projet d'ordonnance, qui a pour objectif de promouvoir la revitalisation de quartiers ou de parties de quartier fortement dégradés, vise à intégrer dans cette opération l'aménagement harmonieux des espaces publics mais aussi — outre l'action sur la brique et l'environnement — à garantir la participation de tous les habitants des quartiers concernés;
- demande que des garanties de relogement soient prévues afin que la revitalisation ne débouche pas sur une modification fondamentale de la structure socio-économique des quartiers et souhaite en outre que les habitants à reloger bénéficient de possibilités de recours;
- insiste afin que des sanctions efficaces soient appliquées en cas de non-respect des dispositions des contrats conclus avec les communes;
- demande que la philosophie des programmes quadriennaux de revitalisation soit scrupuleusement respectée.

La Commission de concertation suggère, sur cette base, les modifications suivantes :

Article 3

Au premier alinéa, insérer entre le mot «architecturales» et les mots «et culturelles» le mot «socio-économiques».

JUSTIFICATION

Il importe de souligner l'importance des spécificités socio-économiques des quartiers anciens et notamment leur peuplement par des populations d'origine étrangère à faibles revenus.

(1) Le groupe de travail chargé de l'examen du projet s'est réuni les 7 octobre, 5 novembre et 16 décembre 1992. L'avant-projet d'avis, présenté par MM. Buyani et Delathouwer, a été adopté lors de la réunion du 2 mars 1993 à l'unanimité des 9 membres présents.

— Ont participé aux réunions du groupe de travail :
MM. Moureaux (Président), Cornelissen, Delathouwer, Hermans, Smits, Mmes Willame-Boonen, Bachir, MM. Buyani, Fargaoui, Ottati.

Ont assisté aux réunions du groupe de travail :
Un représentant du Ministre-Président de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.
MM. Drouart, Galand, Lemaire;
M. Chater.

Artikel 4

Lid 2, 5°, aan het slot van het eerste deel van de zin, de woorden «participatie van de bewoners» vervangen door de woorden «de participatie van alle bewoners in het bijzonder aan de verbetering van de woningen in het kader van de in artikel 4, 1^o tot 4^o bedoelde acties en via activiteiten die, ook in het kader van de programma's voor socio-professionele inschakeling, tot een positieve discriminatie van de wijk leiden».

VERANTWOORDING

De deelneming van de wijkbewoners aan de sociale herwaardering van de wijken houdt o.a. in dat ze bijdragen tot de verbetering van hun eigen woning. Deze deelneming zou moeten samengaan met bijzondere maatregelen op het vlak van beroepsopleiding.

Artikel 7

Aan het slot van lid 2, een nieuwe zin toe te voegen, luidende: «Zij bepaalt ook de wijze waarop de wijkbewoners bij de opstelling van het programma worden betrokken.»

VERANTWOORDING

De deelneming van de wijkbewoners mag niet worden beperkt tot het «vijfde soort projecten» (artikel 4, lid 2, 5^o) van het ontwerp van ordonnantie.

Artikel 8

Een (nieuwe) § 4 toe te voegen, luidend:

«§ 4. Een deel van de subsidie voor elk vierjarenprogramma tot herwaardering is bestemd voor de in artikel 4, lid 2, 5^o bedoelde acties.»

HOOFDSTUK IV*Artikel 12 (nieuw)*

Een (nieuwe) artikel 12 in te voegen, luidend:

«§ 1. — De gemeente houdt een register bij van de kandidaten voor woningen die bij de herwaarderingsoperaties werden gerenoveerd, gebouwd of verbouwd. Deze kandidaten ontvangen, in functie van o.a. hun sociale toestand en de samenstelling van hun gezin, een voorrangsbewijs.

§ 2. — In een overeenkomst tussen de gemeenten en de kandidaat-huurders wordt gewaarborgd dat de wijkbewoners die in het kader van de werken hun woningen dienden te verlaten, voorrang krijgen bij het toekennen van door de herwaarderingsoperaties gerenoveerde, gebouwde of verbouwde woningen.

§ 3. — De gemeente is verplicht bij elke herwaarderingsoperatie een gedeelte van de gebouwde, verbouwde of gerenoveerde woning in te richten voor gezinnen van ten minste vijf personen, waarbij voorrang wordt gegeven aan gezinnen met ten minste drie kinderen. Het aantal aldus door de Executieve op basis van gewestelijke demografische gegevens toegewezen woningen moet ten minste 15 pct. bedragen van het totaal aantal.

§ 4. De Executieve bepaalt de nadere regels voor het bijhouden van het register van de kandidaten evenals de aard van de prioriteiten bedoeld in § 2 van dit artikel.»

Article 4

A l'alinéa 2, 5^o, in fine de la première phrase, remplacer les mots «la participations de ses habitants;» par les mots: «la participation de tous ses habitants, en particulier en vue d'améliorer des logements dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 1^o à 4^o et par des activités permettant, y compris dans le cadre des programmes d'insertion socio-professionnelles, une discrimination positive de quartier.»

JUSTIFICATION

La participation des habitants à la revitalisation sociale des quartiers passe notamment par leur participation à l'amélioration de leur propre logement; il est souhaitable qu'elle aille de pair avec des mesures particulières à prendre en matière de formation et d'emploi.

Article 7

A l'alinéa 2, *infine*, ajouter les mots «ainsi que la manière dont les habitants du quartier sont associés à l'élaboration du programme».

JUSTIFICATION

La participation des habitants ne doit pas se limiter au «cinquième volet» (art. 4, alinéa 2, 5^o) du projet d'ordonnance.

Article 8

Ajouter un § 4 (nouveau) qui dispose:

«§ 4. La subvention de chaque programme quadriennal de revitalisation contient un volet relatif aux interventions visées à l'article 4, alinéa 2, 5^o.»

CHAPITRE IV*Article 12 (nouveau)*

Insérer un article 12 (nouveau) qui dispose:

«§ 1er. — La commune tient un registre de candidatures pour l'accès aux logements rénovés, construits ou reconstruits suite aux opérations de revitalisation. Ces candidatures bénéficient de titres de priorité en fonction, notamment, de la situation sociale des intéressés et de la composition de leur ménage.

§ 2. — Une convention, signée entre les communes et les candidats locataires, garantit le respect des conditions prioritaires d'accès, par les habitants forcés de quitter leur logement dans le cadre des travaux, aux logements rénovés, construits ou reconstruits suite aux opérations de revitalisation.

§ 3. — La commune est tenue, dans chaque opération de revitalisation, d'aménager une partie des logements construits, reconstruits ou rénovés pour des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants, sans que cette partie — déterminée par l'Exécutif sur la base des données démographiques régionales — puisse être inférieure à 15 p.c.

§ 4. — L'Exécutif détermine les modalités de tenue du registre des candidatures ainsi que la nature des titres de priorité visés au § 2 du présent article.»

Artikel 13 (nieuw)

Een (nieuw) artikel 13 in te voegen, luidend:

« Wanneer de gemeente de haar toegekende subsidies niet binnen de voorgeschreven termijn gebruikt of aanwendt voor andere doeleinden dan deze die bepaald worden in het vier-jarenprogramma, eist de Executieve de terugbetaling ervan en kan zij, om het programma verder uit te voeren, andere uitvoerders aanwijzen. »

Dezelfde maatregel kan worden getroffen wanneer de gemeente de in artikel 12 bedoelde verplichting tot huisvesting bij voorrang niet nakomt. »

VERANTWOORDING

Er moeten sancties worden opgelegd voor het geval dat de bepalingen van het ontwerp niet worden nageleefd.

De nummering van de artikelen die volgen, zal bijgevolg moeten worden aangepast.

Article 13 (nouveau)

Insérer un article 13 (nouveau) qui dispose:

« Lorsque la commune ne fait pas usage, dans le délai prescrit, des subventions attribuées ou les utilise à d'autres fins que celles prévues par le programme quadriennal, l'Exécutif réclame leur remboursement et peut désigner, pour poursuivre l'exécution dudit programme, d'autres opérateurs. »

La même mesure peut être prise lorsque la commune ne respecte pas l'obligation de relogement prioritaire visée à l'article 12. »

JUSTIFICATION

Il est nécessaire de prévoir des sanctions en cas de non-respect des dispositions du projet.

La numérotation des articles qui suivent devra être adaptée en conséquence.