

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1994-1995

15 FEBRUARI 1995

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

betreffende de concessie
van de Openbare Dienst
voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de ruimtelijke ordening,
het grondbeleid en de huisvesting

door mevr. Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden: Mevr. Christine Blanchez, de heer Jean Demannez (Voorzitter), mevr. Ghislaine Dupuis, de heer Christian Magerus, de heren Marc Cools, Philippe Van Cranem, Jean-Pierre de Clippele, mevr. Françoise Carton de Wiart, de heren Christian-Guy Smal, Michel Lemaire, Jean-Louis Thys, Philippe Debry, Walter Vandenbossche.

2. Plaatsvervangende leden: de heren Léon Paternoster, Jean-Pierre Cornelissen, mevrouwen Anne-Marie Van Pevenage, Magdeleine Willame-Boonen, Evelyne Huytebroeck, de heer Michel Duponcelle.

Andere leden: de heren Alain Adriaens, Jan Béghin, Thierry de Looz-Corswarem.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-277/1 - 92/93: Ontwerp van ordonnantie.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

15 FEVRIER 1995

PROJET D'ORDONNANCE

relative à la concession du Service public
du Réaménagement
du quartier de Bruxelles-Midi

RAPPORT

fait au nom de la Commission
de l'aménagement du territoire,
de la politique foncière et du logement

par Mme Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: Mme Christine Blanchez, M. Jean Demannez (Président), Mme Ghislaine Dupuis, M. Christian Magerus, MM. Marc Cools, Philippe Van Cranem, Jean-Pierre de Clippele, Mme Françoise Carton de Wiart, MM. Christian-Guy Smal, Michel Lemaire, Jean-Louis Thys, Philippe Debry, Walter Vandenbossche.

2. Membres suppléants: MM. Léon Paternoster, Jean-Pierre Cornelissen, Mmes Anne-Marie Van Pevenage, Magdeleine Willame-Boonen, Evelyne Huytebroeck, M. Michel Duponcelle.

Autres membres: MM. Alain Adriaens, Jan Béghin, Thierry de Looz-Corswarem.

Voir:

Document du Conseil:

A-277/1 - 92/93: Projet d'ordonnance.

Inhoud

I. Inleidende uiteenzetting van de Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter	3
II. Algemene bespreking	6
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	16
IV. Lezing en goedkeuring van het verslag	27
Tekst aangenomen door de Commissie	28
Bijlagen	36

Sommaire

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président	3
II. Discussion générale	6
III. Discussion des articles et votes	16
IV. Lecture et approbation du rapport	27
Texte adopté par la Commission	28
Annexes	36

I. Inleidende uiteenzetting door de Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter

Dit ontwerp van ordonnantie moet de evenwichtige organisatie mogelijk maken van de heraanleg van de wijk van het Zuidstation, gelet op het nakend in dienst stellen van de HST en van zijn terminal die in dit station is gevestigd.

De belangrijkste richtlijnen van deze aanleg zijn vervat in het op 18 juli 1991 door de Regering goedgekeurde Ontwikkelingsschema voor de omgeving van het Zuidstation.

De basisdoelstelling van het ontwerp van ordonnantie is de organisatie van een echte opdracht van openbare dienst, die erin bestaat initiatieven genomen door investeerders uit de privé-sector te begeleiden en te richten, met inachtnaam van de doelstellingen van openbaar nut en de vereisten voor een degelijke aanleg. Belangrijk is daarbij het bevorderen van de volledige uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen van deze wijk, ook voor de gebieden die een minder rendabele bestemming kregen.

Tevens moeten de kwalitatieve doelstellingen zoals de naleving van de eisen die verband houden met de stedelijke mobiliteit evenals de eenheid van architectuur, de wijkbedrijvigheid en het gemengd karakter van de functies worden bevorderd, dit alles rekening houdend met de sociale verplichtingen en in het bijzonder met de noodzaak aan herhuisvesting van de bewoners.

Deze opdracht bestaat hoofdzakelijk uit het verwerven van de binnen de periméter gelegen goederen, uit het, indien nodig, herschikken van de percelen en uit het doorverkopen van de percelen aan privé-investeerders die op contractuele wijze de verbintenissen zullen moeten aangaan om binnen strikte termijnen te bouwen en daarbij rekening te houden met opgelegde kwalitatieve criteria. Bijkomstig gaat het ook om het laten verwezenlijken van openbare voorzieningen en van het bouwrijp maken van terreinen in samenhang met de bouwwerken.

Het meest aangewezen middel om dergelijke doelstellingen te verwezenlijken, blijkt de tussenkomst van één enkele projectontwikkelaar te zijn.

De gewestelijke administratie is niet in staat om deze opdracht op dit ogenblik zelf uit te voeren, dit zowel om technische als om financiële redenen. Daarom vraagt de Regering de toelating om deze opdracht toe te vertrouwen aan een vennootschap die het geheel van de operaties van heraanleg op efficiënte wijze kan beheren. De gekozen rechtsvorm voor het toevertrouwen van de opdracht is de concessie van de openbare dienst. Het ontwerp draagt aan de Regering op de hoger omschreven opdracht toe te vertrouwen aan een naamloze vennootschap; het bepaalt ook de voorwaarden van de concessie.

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président

Le présent projet d'ordonnance a pour objet de permettre d'organiser de manière harmonieuse le réaménagement du quartier de la gare du Midi, compte tenu de la mise en service de la ligne TGV et de son terminal implanté dans cette gare.

Les principales orientations de cet aménagement ont été formulées dans le schéma de développement des abords de la gare du Midi et approuvées par le Gouvernement le 18 juillet 1991.

L'objectif fondamental du projet d'ordonnance vise l'organisation d'une véritable mission de service public, consistant à encadrer et à orienter les initiatives des investisseurs privés, dans le respect d'objectifs d'intérêt public et d'exigences tenant au bon aménagement des lieux. Il s'agit essentiellement de favoriser une exécution complète des plans particuliers d'affectation du sol de ce quartier, y compris dans les zones dont l'affectation est la moins rentable.

Il s'agit aussi de promouvoir des objectifs qualitatifs tels que le respect d'impératifs liés à la mobilité urbaine ainsi que la recherche de l'homogénéité architecturale, de l'animation du quartier et de la mixité des fonctions, tout en tenant compte des impératifs sociaux et en particulier des nécessités du relogement des habitants.

Cette mission consiste essentiellement à acquérir les immeubles situés dans le périmètre concerné, à opérer le cas échéant les redécoupages fonciers qui s'imposent, et à revendre ensuite les parcelles à des investisseurs privés qui s'engageront, par le biais de clauses contractuelles, à construire dans des délais rigoureux et dans le respect de critères de qualité. Accessoirement, il s'agit également de faire réaliser les équipements publics et les viabilisations nécessaires en fonction des bâtiments.

Pour atteindre de tels objectifs, l'intervention d'un opérateur unique s'avère la technique la plus adéquate.

Pour des raisons tant techniques que financières, l'administration régionale n'est actuellement pas en mesure d'assumer cette mission elle-même. C'est pourquoi le Gouvernement souhaite être autorisé à la confier à une société qui puisse gérer efficacement l'ensemble des opérations de réaménagement. La technique juridique choisie à cette fin est celle de la concession de service public. Le projet charge en effet le Gouvernement de concéder la mission qui vient d'être décrite à une société anonyme; il règle ensuite les modalités de la concession.

De naamloze vennootschap "Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation", verkort ook "Brussel-Zuid" genoemd, werd bij notariële akte op 23 januari 1992 opgericht. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de hoofdaandeelhouder, andere aandeelhouders zijn de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel, het Gemeentekrediet van België, de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, de Maatschappij voor Intercommunaal Vervoer te Brussel en de naamloze vennootschap naar Frans recht PROJENOR. Deze gemengde vennootschap brengt de know-how voor dit soort operaties aan, meer bepaald op basis van haar ervaring met het Rijselse HST project "Euralille".

De belangrijkste elementen in het ontwerp zijn de volgende:

- De concessie kan op één of op meerdere operaties betrekking hebben, binnen een bepaalde omtrek. De concrete gegevens betreffende elke operatie zullen in beheerscontracten worden vastgelegd.
- De concessiehouder komt tussen om de binnen de omtrek van de operatie liggende goederen te verwerven en om ze nadien te verkopen onder de meest gunstige voorwaarden voor de goede plaatselijke ordening. Het Gewest wordt gemachtigd om te onteigenen, dit om de noodzakelijke verwervingen mogelijk te maken.
- De concessiehouder wordt niet verplicht tot betaling van enigerlei retributie aan het Gewest, maar hij staat kosteloos in voor de uitvoering van de openbare uitrustingen en bouwwerken in de perimenter voorzien in het beheerscontract.
- De concessiehouder voert de opdracht uit in eigen voordeel en op eigen risico, zonder vergoeding van wege het Gewest.
- Op het einde van de concessie neemt de overheid de in de perimenter van elke operatie gelegen, niet verkochte goederen terug over.
- Het Gewest oefent controle uit op de uitvoering van de toevertrouwde opdracht. De Regering kan de concessie eenzijdig opzeggen, hetzij wegens verzuim van de concessiehouder hetzij voor redenen van algemeen belang; in het laatste geval geeft de opzegging aanleiding tot de schadeloosstelling van de concessiehouder.

De Regering zal aldus een essentiële rol vervullen in het volgen van de concessie. De Brusselse Hoofdstedelijke Raad zal in deze context op doeltreffende wijze toezicht kunnen houden op de actie van de Regering, aangezien de belangrijkste documenten die het mogelijk maken de uitvoering van de concessie te volgen, hem zullen medegedeeld worden.

Rekening houdend met het eigenlijke voorwerp van de te gunnen opdracht, krijgen de gemeentelijke overheden voorts een adviesgevende rol toebedeeld.

La société anonyme "Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi", en abrégé Bruxelles-Midi, a été constituée par acte notarié le 23 janvier 1992. La Région de Bruxelles-Capitale en est le principal actionnaire, aux côtés de la Société régionale d'investissement de Bruxelles, du Crédit communal de Belgique, de la Société nationale des chemins de fer belges, de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles et de la société anonyme de droit français PROJENOR. Cette société mixte apporte le «know-how» de ce type d'opérations, notamment grâce à son expérience du projet TGV lillois "Euralille".

Les éléments essentiels du projet sont les suivants:

- La concession peut comporter une ou plusieurs opérations, portant sur un périmètre déterminé. Des contrats de gestion préciseront les données concrètes relatives à chaque opération.
- Le concessionnaire intervient pour acquérir les immeubles situés dans le périmètre de l'opération et les revendre ensuite, dans les conditions les plus favorables au bon aménagement des lieux. La Région est autorisée à exproprier afin de permettre les acquisitions nécessaires.
- Le concessionnaire n'est tenu d'aucune redevance envers la Région, mais il assure gratuitement la réalisation d'équipements et ouvrages publics, dans le périmètre prévu au contrat de gestion.
- Le concessionnaire exerce sa mission à son profit ou à ses risques et périls, et sans rémunération de la part de la Région.
- A la fin de la concession, les pouvoirs publics reprennent les biens qui n'auraient pas été vendus.
- La Région exerce un contrôle sur la réalisation de la mission concédée. Le Gouvernement peut résilier unilatéralement la concession, soit pour faute du concessionnaire, soit pour motifs d'intérêt général; dans ce second cas, la résiliation a lieu moyennant indemnisation du concessionnaire.

Le Gouvernement jouera donc un rôle essentiel dans le suivi de la concession. Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale pourra contrôler efficacement l'action du Gouvernement dans ce cadre, puisqu'il recevra communication des principaux documents permettant de suivre l'exécution de la concession.

Par ailleurs, compte tenu de l'objet même de la mission à concéder, les autorités communales se voient reconnaître un rôle consultatif.

De concessie van openbare dienst is een goed gekende rechtsvorm die echter niet voorkomt in de nationale wetgeving betreffende de overheidsopdrachten, evenmin als in de Europese richtlijnen. Andere Europese landen maken veelvuldig gebruik van concessies op het vlak van ruimtelijke ordening; zo vindt men in het Franse recht het begrip "concession d'aménagement" en in het Duitse recht het begrip "Stadtwerke".

De Minister-Voorzitter drukte de wens uit om tijdens de duur van de raadpleging over het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan alle activiteiten ter plaatse op te schorten.

De volledige raadpleging over het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan werd afgesloten met de neerlegging van het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 29 oktober 1994. Daarom is het aangewezen dat vandaag de bespreking van dit ontwerp van ordonnantie in de Brusselse Hoofdstedelijke Raad wordt ingezet. Bij de inwerkingtreding van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan zou derhalve het noodzakelijke juridisch en verordenend kader beschikbaar moeten zijn zodat een aanvang kan worden gemaakt met de aanleg van de omgeving van het Zuidstation. Dit kan nu gebeuren zonder afbreuk aan de beslissing van de Regering betreffende de aard van de ingrepen op de site, die werden opgenomen in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

La concession de service public constitue une figure juridique bien connue, qui n'est visée ni par la législation nationale relative aux marchés publics, ni par les directives européennes en la matière. D'autres Etats européens recourent couramment à des mécanismes de concession dans le domaine de l'aménagement du territoire; ainsi, le droit français connaît la notion de concession d'aménagement et le droit allemand, celle de "Stadtwerke".

Le Ministre-Président avait souhaité suspendre toute intervention sur le terrain pendant la période de consultation sur le projet de Plan Régional de Développement.

L'ensemble des consultations sur le projet de Plan Régional de Développement étant clôturé par le dépôt de l'avis de la Commission Régionale de Développement, le 29 octobre 1994, il est opportun d'entamer aujourd'hui le débat au sein du Conseil régional sur ce projet d'ordonnance. Il serait, en effet, souhaitable que, simultanément avec l'entrée en vigueur du Plan Régional de Développement, soit disponible le cadre juridique et réglementaire nécessaire pour permettre le démarrage de l'aménagement des abords de la gare du Midi. Ceci sans préjuger de la décision du Gouvernement quant à la nature des interventions sur le site qui seront retenues dans le Plan Régional de Développement.

II. Algemene bespreking

Een lid vraagt zich af hoe de Hoofdstedelijke Raad de follow-up zal kunnen waarborgen van de werkzaamheden die in het kader van dit ontwerp van ordonnantie worden uitgevoerd.

De Staatssecretaris zegt dat de bepalingen van de artikelen 10 en 11 van het ontwerp van ordonnantie en hun toelichting de voorwaarden vastleggen die de concessiehouder moet vervullen om zijn verplichting tot informatieverstrekking aan de Regering en aan de Hoofdstedelijke Raad na te komen. De artikelen bepalen eveneens de voorwaarden waaronder de Regering het door de maatschappij opgestelde programma kan wijzigen.

Een commissielid wenst dat het activiteitenverslag en de financiële rekeningen van de maatschappij Brussel-Zuid worden meegedeeld.

De Staatssecretaris zegt dat deze gegevens voor het dienstjaar 1992 reeds in het antwoord op een schriftelijke parlementaire vraag (n° 729) van 18 januari 1994 werden meegedeeld.

Zij werden op vraag van een raadslid, ook voor 1992 en 1993 meegedeeld, tijdens de begrotingsbespreking in de Commissie van Financiën op 24 mei jl.

Het activiteitenverslag en de rekeningen voor 1993 zullen de Commissie worden meegedeeld.

Hetzelfde lid vraagt ook naar de regels die de Regering moet volgen bij het goedkeuren van de opties van het richtschema dat door de architecten De Salle en Frisque werd opgesteld.

De Staatssecretaris deelt het standpunt mee dat de Regering op 17 juli 1991 heeft ingenomen. Punt 6 van deze beslissing heeft betrekking op de door de Regering vastgestelde perimenter, d.w.z. de perimenter die prioritair moet worden aangepakt.

De gemeenten hebben, wat alle huizenblokken in de perimenter betreft, met uitzondering van de driehoek Argonne/Europa/Jamar, de BBP's definitief goedgekeurd. Ze liggen op dit ogenblik bij de Regering ter goedkeuring voor. Deze wenst pas een beslissing te nemen wanneer het GewOP is goedgekeurd.

Een lid maakt zich zorgen over de herhuisvesting van de inwoners.

De Staatssecretaris verwijst naar de eerste paragraaf van artikel 3, waarin wordt bepaald dat de concessiehouder, "voor de behoeften van de concessie... alle initiatieven kan nemen met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak". Deze regels zullen nader worden omschreven in de beheercontracten voor elke verrichting die op het terrein wordt aangevat.

II. Discussion générale

Un membre s'interroge sur la manière dont le Conseil régional pourra assurer le suivi des opérations menées dans le cadre du présent projet d'ordonnance.

Le Secrétaire d'Etat répond que les prescriptions des articles 10 et 11 du projet d'ordonnance et leur commentaire définissent les conditions à remplir par le concessionnaire pour assurer son devoir d'information à l'égard du Gouvernement et du Conseil régional. Elles définissent également les modalités suivant lesquelles le Gouvernement a le pouvoir d'intervenir sur le programme prévu par la société.

Un commissaire souhaite obtenir communication du rapport d'activité et des comptes financiers de la société Bruxelles-Midi.

Le Secrétaire d'Etat précise que ces éléments ont déjà été communiqués pour l'exercice 92, en réponse à une question parlementaire écrite (n° 729) du 18 janvier 1994.

Ils ont également été communiqués pour 1992 et 1993 suite à la question d'un conseiller en réunion budgétaire de la commission des finances du 24 mai dernier.

Le rapport d'activité et les comptes pour 1993 sont communiqués à la commission.

Le même membre souhaite également connaître les modalités d'approbation par le Gouvernement des options du schéma directeur, établi par les architectes De Salle et Frisque.

Le Secrétaire d'Etat communique la position du Gouvernement exprimée en date du 17 juillet 1991. Le point 6 de cette décision fixe le périmètre retenu par le Gouvernement, soit le périmètre d'intervention prioritaire.

Pour ce qui concerne tous les îlots figurant dans le périmètre d'intervention, à l'exception du triangle Argonne/Europe/Jamar, les PPAS ont été adoptés définitivement par les communes et sont en instance d'approbation au niveau du Gouvernement, lequel a souhaité réserver sa décision dans l'attente de l'approbation du PRD.

Un membre s'inquiète du relogement des habitants.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'art. 3 § 1^{er} qui précise que le concessionnaire peut, pour les besoins de sa mission, prendre toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux. Ces modalités seront précisées dans les contrats de gestion relatifs à chaque opération engagée sur le terrain.

Voor de vier huizenblokken Fonsny, en voor zover de haalbaarheidsstudie het toelaat, zou normaal het volgende plan worden gevolgd:

- Tijdschema voor de werken, de overeenkomstige onteigeningen en de herhuisvesting van de benadeelde huurders.
- Op basis van onderzoeken van de maatschappelijke assistenten van het OCMW, worden de huurders in twee categorieën opgedeeld: degenen die voor een sociale woning in aanmerking komen en de anderen, die op de privémarkt een woning moeten vinden.
- Planning van het potentieel aanbod aan sociale woningen, zowel ter plaatse ($\pm 10.000 \text{ m}^2$) als elders. Bij het begin van de werkzaamheden zullen alleen elders woningen ter beschikking staan.

De maatschappij zou, voor alle huurders, forfaitair delen in de opgelopen verhuizingskosten en de huurwaarborg (3 maanden huur) voor de nieuwe woning voorschieten. Voor de huurders die niet in een sociale woning worden gehuisvest, maar die toch financieel moeten worden gesteund, zou de maatschappij, na aftrek van alle reglementaire steun waarin is voorzien (VIHT's, enz.), het verschil ten laste nemen tussen de oude en de nieuwe huur voor een gelijkwaardige woning, en dit ten belope van 100 % gedurende de eerste drie jaar en 50 % gedurende de volgende twee jaar.

Ook het ontwerp van overeenkomst tussen het Gewest, de gemeente en de concessiehouder voor de toepassing van deze bepalingen, wordt eveneens aan de commissie meegegeeld.

Een lid vraagt zich af welke invloed de goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie zal hebben op de samenstelling van de raad van beheer van de maatschappij Brussel-Zuid. Zal de Regering na de goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie nog dezelfde partners hebben?

De Staatssecretaris wijst erop dat de samenstelling van de huidige raad van beheer wordt vastgesteld in de beslissing van de Regering op 17 juli 1991. Het Gewest bezit 51 % van de aandelen en 92,5 % van de aandelen van de maatschappij Brussel-Zuid zijn in handen van overheids- of semi-overheidspartners. De goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie zal geen invloed hebben op de samenstelling van de raad van beheer.

De maatschappij heeft de ordonnantie niet nodig om juridisch te bestaan. De ordonnantie is één van de essentiële middelen (samen met de goedkeuring van de BBP's) om de werkzaamheden ter plaatse te kunnen starten.

Hetzelfde lid wenst dat de rol van de gemeenten in het kader van deze ordonnantie wordt gepreciseerd. Om de tekst ervan voor de gemeentelijke overheden leesbaarder te maken,

Pour l'opération relative aux quatre îlots Fonsny, et pour autant que le bilan de faisabilité le permette, il est normalement envisagé l'application du plan suivant:

- Planification dans le temps des travaux, des expropriations correspondantes et du relogement des locataires mis en difficulté.
- Sur base d'enquêtes effectuées par des assistants sociaux du CPAS, classement des locataires en deux catégories : ceux qui peuvent relever du logement social, et les autres à reloger sur le marché privé.
- Planification de l'offre potentielle en logements sociaux, à la fois sur le site ($\pm 10\,000 \text{ m}^2$) ou en dehors du site. En début d'opération, on ne pourra compter que sur des logements extérieurs.

Pour tous les locataires, la société interviendrait forfaitairement dans les frais de déménagement encourus et avancerait la garantie locative (3 mois de loyer) du nouveau logement. Pour les locataires qui ne sont pas repris en charge dans le logement social, mais qui doivent néanmoins être soutenus financièrement, et après déductions de toutes les aides réglementaires prévues (ADILS, etc.), la société prendrait en charge la différence entre l'ancien et le nouveau loyer pour un logement équivalent, à concurrence de 100% pendant les trois premières années et 50% les deux années suivantes.

Le projet de convention qui lierait la Région, la commune et le concessionnaire pour l'application de ces dispositions est également communiqué à la commission.

Un membre s'interroge sur l'influence de l'adoption du projet d'ordonnance sur la composition du conseil d'administration de la société Bruxelles-Midi. Le Gouvernement conservera-t-il les mêmes partenaires après l'adoption du projet d'ordonnance?

Le Secrétaire d'Etat fait observer que la composition de l'actuel conseil d'administration est fixée par la décision du Gouvernement du 17 juillet 1991. La Région possède 51% des actions et 92,5% des actions de la société Bruxelles-Midi sont aux mains de partenaires publics ou parapublics. L'adoption du projet d'ordonnance n'aura pas d'influence sur la composition du conseil d'administration.

La société n'a pas besoin de l'ordonnance pour exister sur le plan juridique. L'ordonnance est un des moyens essentiels (avec l'approbation des PPAS) pour permettre l'engagement des opérations sur terrain.

Le même membre souhaite que soit précisé le rôle des communes dans le cadre de la présente ordonnance. Afin de faciliter la lisibilité de celle-ci par les instances communales,

zou het goed zijn dat de Regering bij het verslag een schema voegt van de mogelijke of nodige handelingen die de gemeenten moeten stellen.

De Staatssecretaris herinnert eerst aan de rol van de gemeenten bij het opstellen van de BBP's. Hij preciseert eveneens dat in diverse artikelen van het ontwerp van ordonnantie in een optreden van de gemeenten wordt voorzien, met name in de artikelen 2, 4, 10 en 11. De rol van de gemeenten wordt in de bij het verslag gevoegde bijlage gedetailleerd (zie bijlage 2).

De Staatssecretaris preciseert voorts dat het gaat over de gemeenten waar de in het ontwerp van ordonnantie bedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd, te weten Sint-Gillis en, in voorkomend geval, Anderlecht.

Hetzelfde lid wijst erop dat het ontwerp van ordonnantie de gemeenten slechts een aanvullende adviserende rol geeft. Niettemin behouden de gemeenten al hun wettelijke bevoegdheden. De maatschappij zal hun dus de projecten die zij in het kader van het beheercontract wil realiseren, moeten voorleggen. Het ontwerp van ordonnantie schijnt in te gaan tegen de algemene filosofie van de Regering, nl. een partnership tussen het Gewest en de gemeenten. Dit kan tot conflict-situaties leiden. Het zou beter zijn de gemeenten als volwaardige partners bij het opstellen van het beheercontract te betrekken.

Bovendien zal de toepassing van de ordonnantie tot aanzienlijke extra lasten voor de betrokken OCMW's leiden. Is er te dien einde in een financiering voorzien? Ware het niet beter geweest ook de OCMW's als volwaardige partners bij de onderneming te betrekken?

Een commissielid wijst erop dat de Regering zich geïnspireerd heeft op het model voor de bouw van het HST-station in Rijsel (Euralille-project). Was het contact met de Franse uitvoerders interessant? Heeft de Regering iets geleerd uit de Franse ervaringen?

De Staatssecretaris bevestigt dat de Regering een beroep heeft gedaan op de naamloze vennootschap naar Frans recht, Projenor, als minderheidspartner in de maatschappij Brussel-Zuid, wegens de ervaring die deze maatschappij heeft op dit vlak heeft opgedaan in Frankrijk. De directeur-generaal van Brussel-Zuid, die contractueel is aangeworven, is een directeur van Projenor. De inbreng van deze maatschappij ligt vooral op het vlak van haar know-how wat het beheren van de aanlegconcessies in Frankrijk betreft en meer in het bijzonder wat de realisatie van Euralille betreft. Deze inbreng is positief. Toch moet er rekening worden gehouden met de bijzondere voorschriften van de Belgische wetgeving.

Een lid wijst erop het ontwerp van beheercontract tussen het Gewest, de gemeente en de maatschappij Brussel-Zuid bepaalt dat de OCMW's helpen bij de herhuisvesting van de inwoners. Zullen de OCMW's bijkomende steun genieten?

il conviendrait que le Gouvernement joigne au rapport un schéma des interventions communales possibles ou nécessaires.

Le Secrétaire d'Etat rappelle tout d'abord le rôle des communes en matière d'élaboration des PPAS. Il précise également qu'une intervention des communes est prévue dans divers articles du projet d'ordonnance et notamment aux articles 2, 4, 10 et 11. Le rôle des communes est explicité de manière plus détaillée dans l'annexe jointe au rapport (cfr. annexe 2).

Le Secrétaire d'Etat précise encore que les communes concernées sont celles où se situent les opérations visées par le projet d'ordonnance, à savoir St-Gilles et le cas échéant, Anderlecht.

Le membre fait observer que le projet d'ordonnance ne confère aux communes qu'un rôle supplétif d'avis. Néanmoins les communes conservent toutes leurs attributions légales. La société devra donc leur soumettre les projets qu'elle entend réaliser dans le cadre du contrat de gestion. Le projet d'ordonnance semble aller à l'encontre de la philosophie générale du Gouvernement qui est celle d'un partenariat entre la Région et les communes; il peut générer des situations conflictuelles. Il vaudrait mieux intégrer les communes comme partenaires véritables dans l'élaboration du contrat de gestion.

En outre, l'application de l'ordonnance va générer des charges supplémentaires importantes pour les CPAS concernés. Un financement est-il prévu à cet effet? N'aurait-il pas mieux valu ici aussi intégrer les CPAS comme véritables partenaires de l'opération?

Un commissaire relève que le Gouvernement s'est inspiré du modèle d'implantation du TGV à Lille (projet Euralille). Le contact avec les opérateurs français a-t-il été intéressant? Le Gouvernement a-t-il tiré des enseignements des opérations menées en France?

Le Secrétaire d'Etat confirme que le Gouvernement a fait appel à la société anonyme de droit français Projenor comme partenaire minoritaire dans la société Bruxelles-Midi, en raison de l'expérience de cette société dans des opérations menées en France. Le directeur général de la société Bruxelles-Midi, recruté contractuellement, est un directeur de la société Projenor. Cette société apporte principalement son «know-how» de la maîtrise des concessions d'aménagement en France et en particulier du développement de l'opération Euralille. Cet apport est positif. Il faut toutefois tenir compte des particularités du prescrit légal belge.

Un membre souligne que le projet de contrat de gestion entre la Région, la commune et la société Bruxelles-Midi prévoit que l'assistance au relogement est assurée par les CPAS. Ceux-ci bénéficieront-ils d'une aide supplémen-

Weet men hoeveel inwoners, die geen eigenaar zijn, vóór hulp bij herhuisvesting in aanmerking komen? Kan de ervaring die men in Rijsel heeft opgedaan ter zake nuttig zijn?

De Staatssecretaris zegt dat de ervaring in Rijsel geenszins nuttig is wat de herhuisvesting betreft, omdat de stedenbouwkundige omstandigheden totaal verschillend zijn.

Het lid stelt vervolgens vast dat paragraaf 2 van artikel 3 de concessiehouder toelaat werken te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de gegunde opdracht. Deze bevoegdheid wordt echter streng beperkt tot twee mogelijkheden, waaronder de werken voor de verwezenlijking van de openbare uitrustingen, waarvan de lijst in het beheercontract is vastgesteld. Is er een ontwerp van lijst beschikbaar met de openbare uitrustingen?

Een ander lid zegt uit de jaarverslagen die de Staatssecretaris heeft bezorgd af te leiden dat de maatschappij Brussel-Zuid nu reeds volop operationeel is, niettegenstaande de verklaringen van de Regering dat de activiteiten van de maatschappij op een laag pitje zouden staan. De rekeningen voor 1992 en 1993 zijn inderdaad negatief; de bezoldigingen van twee voltijdse personeelsleden zijn erin opgenomen, net als uitzonderlijke resultaten, ten belope van 61.792.793 frank. Hoe is dit mogelijk wanneer de concessie nog niet in uitvoering is?

De Staatssecretaris bevestigt dat de maatschappij sedert begin 1994 op laag toerental draait, in afwachting dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en deze ordonnantie worden goedgekeurd. In 1994 zal er dus quasi geen enkele uitgave worden gedaan.

Wat de activiteiten van de maatschappij betreft, verwijst de Staatssecretaris naar het rapport van de raad van beheer voor het dienstjaar 1993, dat aan de commissie wordt bezorgd. De uitgaven hebben in hoofdzaak betrekking op de materiële kosten voor het opstarten van de maatschappij en op de personeelskosten. In 1993 had de maatschappij Brussel-Zuid een directeur, een ingenieur, een boekhouder en een secretaresse. De andere uitgaven hebben betrekking op de voorbereidende studies i.v.m. de perimeter (technische, economische en financiële studies).

Hetzelfde lid stelt vast dat het mechanisme in het ontwerp van ordonnantie tot een opeenvolging van overdrachten van onroerende rechten leidt: van het Gewest, van de gemeenten en van privé-personen naar de concessiehoudende maatschappij en, bij het verstrijken van de concessie, van de concessiehoudende maatschappij naar privé-partners, naar de gemeenten en naar het Gewest. Wat zullen deze overdrachten op fiscaal vlak inhouden? Zal er van van de gemeenrecht worden afgeweken wat de registratie betreft? Zo niet valt te vrezen dat de kosten van de vastgoedverrichtingen fors zullen stijgen tegenover een rechtstreekse ingrijpen van de overheid.

taire? Sait-on combien d'habitants non propriétaires sont susceptibles de bénéficier d'une assistance au relogement? L'expérience lilloise est-elle riche d'enseignements à ce propos?

Le Secrétaire d'Etat précise que l'expérience lilloise ne permet aucun enseignement quant au relogement, les conditions urbanistiques étant totalement différentes.

Le membre constate ensuite que le § 2 de l'article 3 autorise le concessionnaire à faire réaliser certains travaux dans la mesure nécessaire à l'exécution de la mission concédée. Cette faculté est strictement liée à deux hypothèses, dont les équipements publics repris dans une liste intégrée au contrat de gestion. Un projet de liste d'équipements publics est-il disponible?

Un autre membre déduit de la lecture des comptes annuels transmis par le Secrétaire d'Etat que la société Bruxelles-Midi fonctionne déjà de manière effective, malgré les déclarations du Gouvernement selon lesquelles elle serait en veilleuse. En effet, les comptes font apparaître des pertes pour les années 1992 et 1993; les rémunérations de deux personnes à temps plein y sont inscrites, de même que des résultats exceptionnels à concurrence de 61.792.793 francs. Comment cela est-il possible alors que la concession n'est pas encore effective?

Le Secrétaire d'Etat confirme la mise en veilleuse de la société depuis le début 1994, dans l'attente de l'adoption du plan régional de développement et de la présente ordonnance. Il n'y aura donc quasiment aucune dépense en 1994.

Concernant les activités de la société, le Secrétaire d'Etat se réfère au rapport du conseil d'administration pour l'exercice 1993 qui est communiqué à la commission. L'essentiel des dépenses couvre les frais matériels d'installation de la société et ses frais de personnel. En 1993, la société Bruxelles-Midi a fonctionné avec un directeur, un ingénieur, un comptable et une secrétaire. Les autres dépenses sont liées aux études préparatoires relatives au périmètre (études techniques, économiques et financières).

Le même membre constate que la mécanique du projet d'ordonnance conduit à une succession de cessions de droits immobiliers: de la Région, des communes et des personnes privées à la société concessionnaire, ainsi que de la société concessionnaire à des partenaires privés, aux communes et à la Région à l'échéance de la concession. Quelle sera la situation fiscale de ces cessions? Sera-t-il dérogé au droit commun de l'enregistrement? A défaut, il faut craindre une forte hausse des coûts des opérations immobilières par rapport à une intervention directe des pouvoirs publics.

Een lid heeft vragen over de werkwijze van de maatschappij en over de respectievelijke rol van de partners. Het Gewest is duidelijk de bouwheer; de maatschappij Projenor zorgt voor de know-how; de rol van de andere partners (GIMB, MIVB, NMBS) is echter minder duidelijk. Waarom werden zij als partners in de maatschappij opgenomen? Zou het niet beter geweest zijn met hen tot andere samenwerkingsvormen te komen?

Waarom het beheer van het project Brussel-Zuid niet aan de Gewestelijke Grondregie toevertrouwen? Daar de maatschappij Brussel-Zuid niet langer actief is, zou men het project makkelijk opnieuw kunnen opstarten en het in handen geven van de onlangs bij ordonnantie opgerichte Grondregie.

Het lid heeft ook vragen bij de financiële waarborg van het Gewest. In hoe ver kan men deze financiële waarborg niet interpreteren als een debuggeting van investeringen, die de overheid hoe dan ook zou moeten doorvoeren? In welke controle wordt er voorzien? En zullen de bedragen voor de waarborg in de gewestbegroting worden ingeschreven?

Het lid heeft ook twijfels over de doeltreffendheid van de onderneming. Het Gewest treedt vrij laat op; vastgoedmakelaars hebben de prijzen in de perimeter reeds fors de hoogte ingejaagd. Zal de maatschappij Brussel-Zuid haar doelstellingen zonder financiële steun van het Gewest kunnen bereiken? Is vastgoedwinst nog mogelijk en zal deze toelaten de aanleg van openbare uitrustingen en openbare ruimten te financieren?

Het lid wenst ook nog meer informatie over het actieprogramma van de maatschappij Brussel-Zuid. Hoe groot is het deel van de perimeter waarin deze maatschappij aan de slag gaat?

*
* *

De Staatssecretaris geeft in het kader van de algemene bespreking de volgende bijkomende antwoorden:

- De omvang van de herhuisvestingsactie van de bewoners van de vier huizenblokken Fonsny (aantal inwoners, kostprijs) kan, op basis van de toestand in 1993, meegeëld door de maatschappelijk assistenten van de OCMW's, worden geraamd op:

	Totaal aantal inwoners	Totaal aantal te herhuisvesten gezinnen		Eigenaars/bewoners
		Sociaal	Privé	
Blok A (Glf+Glg)	169	47	26	9
Blok B (Gle)	132	25	24	6
Blok C (Gld)	170	59	39	12
Blok D (Glc)	105	41	22	2
	576	172	111	29

Un membre s'interroge sur le fonctionnement de la société et sur le rôle respectif des partenaires en son sein. La Région apparaît clairement comme le maître d'oeuvre; la société Projenor apporte son "know-how"; le rôle des autres partenaires (SRIB, STIB, SNCB) est toutefois moins clair. Pourquoi les avoir intégrés comme partenaires au sein de la société? N'aurait-il pas mieux valu envisager avec eux d'autres formes de collaboration ?

Pourquoi ne pas confier la gestion du projet Bruxelles-Midi à la Régie foncière régionale? La société Bruxelles-Midi n'étant plus opérationnelle, il serait concevable de relancer le projet en lui substituant la Régie foncière créée récemment par voie d'ordonnance.

Le membre s'interroge également sur la garantie financière de la Région. Dans quelle mesure cette garantie financière ne peut-elle être interprétée comme une débudgétisation d'investissements qui devraient de toute façon être réalisés par les pouvoirs publics? Quel contrôle est prévu? Les montants garantis seront-ils inscrits au budget régional?

Le membre doute également de l'efficacité de l'opération. La Région intervient fort tard; des acteurs immobiliers ont déjà fait monter les prix dans le périmètre. La société Bruxelles-Midi pourra-t-elle réaliser ses objectifs sans soutien financier de la Région? Des bénéficiaires immobiliers sont-ils encore possibles et permettront-ils le financement des opérations d'aménagement d'équipements publics et d'espaces publics?

Le membre souhaite encore des précisions concernant le programme d'action de la société Bruxelles-Midi. Sur quel pourcentage du périmètre cette société compte-t-elle intervenir?

*
* *

Le Secrétaire d'Etat fournit les réponses complémentaires suivantes dans le cadre de la discussion générale:

- L'importance de l'opération de relogement pour les 4 îlots Fonsny (nombre d'habitants, coût) peut être estimée comme suit sur la base de la situation relevée en 1993 par les assistantes sociales du CPAS:

	Total habitants	Total familles à reloger		Propriétaires occupants
		Social	Privé	
Îlot A (Glf+Glg)	169	47	26	9
Îlot B (Gle)	132	25	24	6
Îlot C (Gld)	170	59	39	12
Îlot D (Glc)	105	41	22	2
	576	172	111	29

Brussel-Zuid heeft een raming gemaakt van de middelen om de herhuisvesting te waarborgen, volgens de volgende principes:

- * forfaitaire kosten voor het verhuizen en het inrichten van de nieuwe woning;
- * tenlasteneming van de huurwaarborg voor de nieuwe woning;
- * voorschot op de VIHT's gedurende 6 maanden;
- * differentiële tenlasteneming van de huur, met aftrek van de VIHT's (100% gedurende drie jaar, daarna 50% gedurende twee jaar).

Het totale bedrag wordt voor de vier huizenblokken op 40 miljoen geraamd.

- De beheercontracten voor elk onderdeel van de werkzaamheden hebben met name tot doel de lijst vast te stellen van de in artikel 3 vermelde openbare uitrustingen en van de gemeenschappelijke uitrustingen voor verschillende huizenblokken.

Een voorbeeld: voor het gebied van de vier huizenblokken Fonsny, wordt, wat de openbare uitrustingen betreft, voorzien in de heraanleg van de wegen rondom elk huizenblok en de aanleg van het Hollandplein. Wat de infrastructuuruitrustingen die gemeen zijn aan meerdere kavels betreft, is een van de mogelijkheden dat meerdere investeerders, die in de verschillende programma's geïnteresseerd zijn, voorafgaand een ondergrondse en voor alle huizenblokken gemeenschappelijke parking wensen te bouwen.

De concessiehouder tracht de financiële inbreng van zijn investeringen te beperken: zo werd voorgesteld en aanvaard dat de Fonsnylaan en het Hollandplein door de federale overheid gefinancierd zouden worden in het kader van het samenwerkingsakkoord Staat/Gewest om de hoofdstedelijke rol van Brussel te bevorderen.

- In verband met de rol van de gemeenten is bij de oprichting van de maatschappij een vorm van partnership gezocht die het Gewest, de gemeenten en andere partners samenbrengt. Er zijn echter onoverkomelijke juridische hindernissen gerezen. Deze samenwerking werd daarom tot stand gebracht via de beheercontracten zoals bepaald in het ontwerp van ordonnantie.

De beheercontracten Gewest/gemeente(OCMW)/concessiehouder bepalen de voorwaarden voor de herhuisvesting (onder andere de voorwaarden voor de toekenning van hulp voor de herhuisvesting, de werkingswijze van het begeleidingscomité, de vastlegging van de bedragen van de vergoedingen enz.)

Voor het ogenblik is er in geen vergoeding voorzien voor het OCMW bij de begeleiding van de herhuisvesting.

Bruxelles-Midi a fait une estimation des moyens à mettre en oeuvre pour assurer le relogement suivant les principes ci-après:

- * frais forfaitaires de déménagement et d'aménagement du nouveau domicile;
- * prise en compte de la garantie locative du nouveau logement;
- * avance sur ADILS pendant 6 mois;
- * prise ne charge différentielle de loyer, décompte fait des ADILS (100% pendant 3 ans, puis 50% pendant 2 ans).

Le montant total estimé est de 40 millions pour les 4 îlots.

- Les contrats de gestion afférents à chaque partie de l'opération ont notamment pour objet de définir la liste des équipements publics et des équipements communs à plusieurs îlots prévus à l'article 3.

A titre exemplatif, pour la zone des 4 îlots Fonsny, les équipements publics prévus sont le réaménagement des voiries ceinturant chaque îlot et l'aménagement de la place de Hollande. Les équipements d'infrastructure communs à plusieurs îlots pourraient correspondre au cas de figure suivant: plusieurs investisseurs intéressés par des programmes hors sol différents, souhaitent faire réaliser anticipativement un socle souterrain commun de parkings pour tous ces îlots.

Le concessionnaire cherche à réduire la portée financière de ces investissements: il a par exemple été proposé et accepté que l'avenue Fonsny et la place de Hollande soient financées par les autorités fédérales dans le cadre de l'accord de coopération Fédéral/Région visant à promouvoir le caractère de capitale de Bruxelles.

- Concernant le rôle des communes, une formule de partenariat associant la Région, les communes et d'autres partenaires a été recherchée lors de la création de la société. Elle s'est heurtée à des obstacles juridiques incontournables. C'est pourquoi cette collaboration a été montée à travers les contrats de gestion tels que développée dans le projet d'ordonnance.

Les contrats de gestion Région/commune(CPAS)/concessionnaire définissent les conditions suivant lesquelles seront pilotées les opérations de relogement (et notamment les conditions d'octroi de l'aide au relogement, le mode de fonctionnement du comité d'accompagnement, la définition des montants d'indemnisation, etc.).

Au stade actuel, il n'est pas prévu de rétribution du CPAS pour cette assistance au pilotage du relogement.

- Het fiscale stelsel voor de overdracht van gebouwen ziet eruit als volgt:

a) wanneer de maatschappij terreinen aankoopt, is de bedoeling een dubbele heffing van registratierechten te vermijden, een eerste maal bij de aankoop door de concessiehouder en een tweede maal door de investerende klant die het goed van de concessiehouder koopt.

* Voor de aankopen (minnelijk en gerechtelijk) in het kader van de onteigeningsprocedure, die zullen verlopen via het comité voor de aankoop van gebouwen, op verzoek van het gewest en op vraag van de concessiehouder (art. 5), legt de fiscale wetgeving geen registratierechten op.

* Voor de eventuele rechtstreekse aankopen door de concessiehouder, is er officieus contact genomen met de bevoegde diensten van het ministerie van financiën om de inning van de rechten te vermijden. Het dossier moet officieel ingediend worden zodra de activiteiten van Brussel-Zuid hervatten.

b) Bij de overdracht van terreinen door de maatschappij aan derde investeerders of promotoren, gebeurt de inning van de rechten ten laste van de huurder overeenkomstig de geldende wetgeving (vermindering van de registratierechten onder bepaalde voorwaarden voor de handelaars van goederen).

Op het einde van de verrichting worden geen registratierechten geheven voor het terug te betalen saldo aan de gemeente en/of het Gewest omdat de bestemming een publiekrechtelijk rechtspersoon is.

- De rol van de in de maatschappij Brussel-Zuid betrokken partners kan als volgt omschreven worden:

* het Gewest zorgt voor de controle van de verrichtingen op basis van zijn inbreng in de vennootschap (51%).

* De GIMB treedt op als pararegionale investeringsmaatschappij en heeft een gedelegeerde opdracht voor de inbreng van het gewestelijke kapitaal.

* Het Gemeentekrediet geeft raad bij de financieringen en de vastgoedverrichtingen. Het Gemeentekrediet is als bankmaatschappij van het Gewest gekozen, met een 100% openbaar kapitaal.

* Projenor zorgt vooral voor de "know-how" van een Frans studie bureau gespecialiseerd in concessies op het vlak van ruimtelijke ordening.

* De MIVB en de NMBS nemen deel aan de ontwikkeling van de sector omdat ze sterk betrokken zijn bij het Zuidstation en haar omgeving.

- In verband met de mogelijke rol van de gewestelijke Grondregie moet onderstreept worden dat de Regie als bin-

- Le régime fiscal des cessions d'immeubles est le suivant:

a) dans le cas des acquisitions de terrains par la société, le but poursuivi est d'éviter un double prélèvement des droits d'enregistrement, une première fois lors de l'acquisition par le concessionnaire et une deuxième fois par le client investisseur qui achète le bien au concessionnaire.

* Pour les acquisitions (amiables et judiciaires) dans le cadre de la procédure d'expropriation, qui se feront par le canal du comité d'acquisition d'immeubles sur requête de la Région et à la demande du concessionnaire (art. 5), la législation fiscale ne prévoit pas de perception de droits d'enregistrement.

* Pour les acquisitions qui pourraient être entreprises directement par le concessionnaire, il a été officieusement pris contact avec les services compétents du Ministère des Finances, afin d'éviter la perception des droits. Le dossier doit être introduit officiellement dès la reprise des activités de Bruxelles-Midi.

b) Lors de la cession des terrains par la société à des tiers investisseurs ou promoteurs, la perception de droits à charge du preneur se fera en respectant la législation en vigueur (réduction des droits d'enregistrement suivant certaines conditions pour les marchands de biens).

En fin d'opération, pour le solde à restituer à la commune et/ou à la Région, il n'y a pas application des droits d'enregistrement, le destinataire étant une personne publique.

- Le rôle de chacun des partenaires associés dans la société Bruxelles-Midi s'articule comme suit:

* la Région assure la maîtrise de l'opération, en raison de sa part sociale dans le capital de la société (51%).

* La SRIB intervient en tant que société d'investissement pararegionale et par une mission déléguée pour l'apport du capital régional.

* Le Crédit Communal intervient comme conseiller en matière de financements et d'opérations immobilières. Le Crédit Communal a été choisi en tant que banquier de la Région, ayant un capital à 100% public.

* Projenor apporte surtout le "know-how" de bureau d'études français spécialisé dans les concessions d'aménagement.

* La STIB et la SNCB sont parties prenantes au développement du secteur étant fort impliquées dans et aux abords de la gare du Midi.

- Quant au rôle possible de la Régie foncière régionale, il faut souligner que la Régie en tant que service organisé au

nen het ministerie van het Gewest georganiseerde dienst, per definitie een puur openbare instelling is. De wens is echter uitgedrukt dat deze onderneming door een gemengd partnership openbaar-privé gedragen zou worden, waarbij de privé-sector voor de know-how zou zorgen. Bovendien gaat het om een zeer bijzondere onderneming van ruimtelijke ordening vermits er gezorgd moet worden voor de volledige uitvoering van de BBP's, met inbegrip van de zones met de minst rendabele bestemming, voor de bevordering van de kwalitatieve doelstellingen inzake mobiliteit, homogeniteit van de architectuur, wijkanimatie en functievermenging, voor de begeleiding van de initiatieven van de privé-investeerders die deze doelstellingen moeten naleven.

- Inzake de financiële garantie van het Gewest voor de leningen van de maatschappij, is er in het ontwerp van ordonnantie slechts een beperking over de rentevoet opgenomen (artikel 8), namelijk de geldende rentevoet van het Gemeentekrediet voor de investeringskredieten voor de lokale besturen.

Zoals vermeld in de toelichting gaat het helemaal niet om een allesomvattende waarborg voor de verrichtingen, want de Regering moet geval per geval beoordelen. De Regering heeft trouwens geen enkele verplichting ter zake. De nadere details zijn terug te vinden in de beheercontracten.

Men mag ook niet vergeten dat krachtens artikel 4 de Regering een controle op de aankooprijzen van de gebouwen uitoefent.

Het Gewest heeft ten slotte een meerderheidsparticipatie in de aandelen van de maatschappij en het is dus niet ongevoel dat het zijn waarborg kan verlenen om gunstiger bankvoorwaarden te verkrijgen. Het maximumbedrag van de bankwaarborg per jaar moet in het dispositief van de gewestbegroting vermeld worden, maar wordt als dusdanig niet in de begroting ingeschreven.

Dat is geen vorm van debudgettering vermits de verrichting beheerd en onder controle zal moeten gehouden worden om een deficit te voorkomen.

- Inzake de uitvoerbaarheid van de werkzaamheden en de verschillende fasen, wordt van de maatschappij verwacht dat ze haar balans van de uitvoering aan de evolutie van de conjunctuur aanpast.

De raad van bestuur van de maatschappij zal de beslissing om de werkzaamheden te starten slechts onder twee voorwaarden nemen:

- de up-to-date balans moet een voldoende positieve marge vertonen;
- een aantal klanten moet gekend zijn via protocolakkoorden of getekende contracten en dit voor een belangrijk deel van de werkzaamheden (beperking van het risico).

sein du Ministère de la Région, est par définition, un organe purement public. Or, il a été souhaité que la présente opération soit portée par des partenaires mixtes public-privé, le privé apportant le "know-how" dans l'opération. De plus, il s'agit d'une opération d'aménagement très particulière, puisqu'il s'agit de favoriser l'exécution complète des PPAS, y compris dans les zones dont l'affectation est la moins rentable, de promouvoir des objectifs qualitatifs en terme de mobilité, d'homogénéité architecturale, d'animation du quartier et de mixité de fonctions, de prendre en compte les nécessités du relogement des habitants, et d'encadrer et orienter les initiatives des investisseurs privés pour respecter tous ces objectifs.

- En matière de garantie financière de la Région sur les emprunts de la société, la seule limite qui figure au projet d'ordonnance concerne le taux d'intérêt prévu à l'article 8, à savoir celui du Crédit Communal en vigueur pour les crédits d'investissements aux pouvoirs locaux.

Comme expliqué dans le commentaire, il ne s'agit nullement d'une garantie globale sur l'ensemble de l'opération, le Gouvernement devant intervenir au cas par cas. En outre, il n'y a pas d'obligation dans le chef du Gouvernement. Ces modalités seront par ailleurs définies de manière plus précise dans les contrats de gestion.

Il faut également se rappeler qu'en vertu de l'article 4, le Gouvernement exerce un contrôle sur les prix d'acquisition des immeubles.

Enfin, la Région détient une part majoritaire des actions de la société et il n'est dès lors pas anormal qu'elle puisse accorder sa garantie, pour pouvoir bénéficier de conditions bancaires plus avantageuses. Le montant maximum par année de la garantie bancaire doit être mentionné dans le dispositif du budget régional, mais ne fera pas l'objet d'une inscription budgétaire proprement dite.

Il ne s'agit pas d'une forme de débudgettation, puisque l'opération devrait être gérée et contrôlée pour ne pas être déficitaire.

- Concernant la faisabilité de l'opération et son phasage, il est prévu que la société actualise son bilan de faisabilité au fur et à mesure des évolutions conjoncturelles.

La décision de lancer l'opération ne sera prise par le conseil d'administration de la société que moyennant deux conditions:

- que ce bilan actualisé fasse apparaître une marge positive suffisante;
- qu'un certain nombre de clients soient identifiés avec des protocoles d'accord ou des contrats signés, pour une partie non négligeable de l'opération (limitation de la part de risque de l'opération).

De werkzaamheden over de vier wijken tellen in ieder geval verschillende fasen; ieder jaar wordt met een nieuwe wijk begonnen en iedere wijk wordt in 3 tot 5 interventiezones verdeeld zodat de aan te kopen oppervlakten om de werken ter plaatse te kunnen starten, beperkt worden.

Het is dus niet nodig om voor het begin van de werkzaamheden alle terreinen aan te kopen. De aankoop en de verkoop van de terreinen zullen naargelang de vordering van de werkzaamheden gebeuren waarbij de open stukken terrein beperkt blijven.

*
* *

Een lid legt de nadruk op het feit dat het belangrijk is, gezien de weerslag van de geplande werken op de gemeenten, met hen een consensus te bereiken en de confrontatie te vermijden. Artikel 2 van de ontwerpordonnantie vereist echter geen conform advies van de gemeenteraad over de beheercontracten. Vermits de gemeenten en de OCMW's in de geplande werkzaamheden een belangrijke rol spelen, zou de ordonnantie niet moeten bepalen dat bij een negatief advies van de gemeenteraad, opnieuw over het beheercontract onderhandeld moet worden tot de gemeente een positief advies uitbrengt?

De Staatssecretaris onderstreept dat de gewestelijke overheid een consensus nastreeft. De beheercontracten zullen in voorafgaand overleg met de betrokken gemeenten uitgewerkt worden. De door de gemeenten opgestelde BBP's liggen trouwens aan de basis van de werkzaamheden en de beheercontracten moeten op deze BBP's verder bouwen. Dat is een fundamentele waarborg.

Men kan natuurlijk de mogelijke risico's van meningsverschillen bij de uitvoering van de beheercontracten niet ontkennen (zoals over de fasen van de werken van algemeen nut of het statuut van de wegen). Aangezien de betrokken zone een perimeteer van gewestelijk belang is, is het belangrijk dat het Gewest in een eventueel conflict kan beslissen. Het is dus niet aangewezen om een conform advies te vragen.

Een ander lid stelt vast dat het ontwerp van ordonnantie in artikel 3 bepaalt dat de concessiehouder alle initiatieven kan nemen met het oog op de herhuisvesting. De concessiehouder is hiertoe niet verplicht. Als hij geen enkel initiatief neemt, wie doet het dan wel? Op welke begroting moet trouwens het verwachte bedrag van 40 miljoen worden ingeschreven om de bewoners te herhuisvesten?

Hetzelfde lid wenst ook nog te weten of de concessiehouder krachtens artikel 9 van het ontwerp van ordonnantie, subsidies zal kunnen vragen voor de uitvoering van infrastructuurwerken die voor verscheidene kavels gemeenschappelijk zijn.

Het lid heeft ook vragen bij de teruggave van openbare uitrustingen.

De toute manière l'opération sur les quatre îlots est phasée, à raison d'un îlot à démarrer chaque année, chaque îlot étant lui-même découpé en 3 à 5 zones d'intervention, limitant d'autant les surfaces à devoir acquérir pour entamer les opérations sur terrain.

Il n'est donc pas question d'acquérir préliminairement au lancement de l'opération l'ensemble des terrains de l'opération. Les achats et la revente des terrains se feront graduellement, au fur et à mesure du déroulement de l'opération, en limitant le "découvert" terrain.

*
* *

Un membre insiste sur le fait qu'en fonction de l'impact des travaux projetés au niveau communal, il est important de rechercher le consensus et d'éviter la confrontation avec les autorités communales. Or, en son article 2, le projet d'ordonnance ne prévoit pas l'avis conforme du conseil communal sur les contrats de gestion. Eu égard au rôle important des communes et des CPAS dans les opérations projetées, l'ordonnance ne devrait-elle pas disposer qu'en cas d'avis négatif du conseil communal, le contrat de gestion doit être renégocié jusqu'à obtenir un avis positif de la commune?

Le Secrétaire d'Etat souligne que le souhait du consensus anime les autorités régionales. L'élaboration des contrats de gestion se fera en concertation préalable avec les communes concernées. D'ailleurs, les PPAS établis par les communes constituent un préalable au début des opérations et les contrats de gestion doivent s'articuler autour de ces PPAS. Il s'agit là d'une garantie fondamentale.

Cependant, il ne faut pas nier les risques de désaccord potentiel dans l'exécution des contrats de gestion (par exemple, le phasage de travaux d'intérêt public ou encore le statut des voiries). Or, le périmètre concerné étant un périmètre d'intérêt régional, il est important que la Région puisse trancher en cas de conflit éventuel. Il n'est donc pas indiqué de parler d'avis conforme.

Un autre membre constate que le projet d'ordonnance prévoit en son article 3 que le concessionnaire peut prendre toute initiative en matière de relogement. Il ne s'agit pas d'une obligation pour le concessionnaire. A défaut d'une initiative de ce dernier, qui doit s'y substituer? En outre, à charge de quel budget le montant de 40 millions estimé pour assurer le relogement des habitants doit-il être inscrit?

Le même membre souhaite encore savoir si le concessionnaire pourra en vertu de l'article 9 du projet d'ordonnance, solliciter des subventions pour la réalisation de travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

Il s'interroge également sur la rétrocession des équipements publics.

De Staatssecretaris antwoordt dat de problemen van de herhuisvesting van de bewoners door de concessiehouder opgelost moeten worden. De financiële impact zal via het beheercontract onder controle gehouden worden; de geraamde 40 miljoen komen ambtshalve ten laste van de concessiehouder.

Artikel 7 bepaalt dat de openbare uitrustingen aan de uiteindelijke bestemming afgestaan worden (Gewest of gemeenten) zodra ze uitgevoerd en bruikbaar zijn. In geval van ontbinding of beëindiging van de concessie, moeten de uitrustingen aan de overheid afgestaan worden in de staat waarin ze zich bevinden.

Hoewel een lid achter het principe staat dat de overheid een grondbeleid voert, herhaalt het zijn vrees dat het gewestelijke optreden in de zone van het Zuidstation te laat komt.

Een privé-maatschappij oprichten was niet gerechtvaardigd. De Regering kon een dienstenovereenkomst met de maatschappij Projenor sluiten, een gedelegeerde opdracht aan de GIMB toevertrouwen, de financiële details met het Gemeentekrediet bespreken en partnershipovereenkomsten met de MIVB en de NMBS sluiten.

In principe gaat een concessie over de uitbating van een openbaar goed. In dit geval betreft het eerder een gedeeltelijke afstand van openbare bevoegdheden. De aanleg van een openbare ruimte zou ofwel rechtstreeks door de gewestelijke overheid ofwel via de Grondregie uitgevoerd moeten worden. De politieke controle van de Hoofdstedelijke Raad wordt beperkt door het in de ontwerpordonnantie voorgestelde mechanisme.

Als bijkomende informatie wil het lid weten of de Regering van plan is de aandelen van de maatschappij Brussel-Zuid in het kader van de werkzaamheden uit te breiden.

Het lid wil ook dat de Regering haar amendement nr. 1 verantwoordt.

De Staatssecretaris werpt op dat de controle over de werkzaamheden niet aan het Gewest ontsnapt. Naast het overwicht van het Gewest in de aandelen van de maatschappij Brussel-Zuid, organiseren heel wat artikelen van het ontwerp van ordonnantie op verschillende niveaus een openbare controle over de maatschappij.

De essentiële opdracht van de maatschappij is de volledige uitvoering van de BBP's via een originele juridische procedure. Het partnership privé-openbaar was van in het begin gewenst.

De Regie is wel opgericht maar bevindt zich nog in het beginstadium (boekhoudkundige procedures). De maatschappij Brussel-Zuid bestaat echter en beschikt over studies. Het zou niet opportuun zijn de werkzaamheden van nul te herbeginnen.

Le Secrétaire d'Etat précise que la problématique du relogement des habitants doit être prise en charge par le concessionnaire. L'impact financier sera géré via le contrat de gestion; les 40 millions estimés sont d'office à charge du concessionnaire.

L'article 7 prévoit la cession des équipements publics au destinataire final (Région ou communes) dès que ceux-ci sont réalisés, utilisables et praticables. En cas de dissolution ou d'expiration de la concession, la rétrocession des équipements aux pouvoirs publics a lieu en l'état où ils se trouvent.

Malgré qu'il soit favorable au principe de l'intervention foncière des pouvoirs publics, un commissaire répète sa crainte que pour le périmètre de la gare du Midi, l'intervention régionale n'arrive trop tard.

Créer une société de droit privé ne se justifiait pas. Le Gouvernement pouvait passer une convention de services avec la société Projenor, confier une mission déléguée à la SRIB, négocier les modalités financières avec le Crédit Communal, et enfin développer des accords de partenariat avec la STIB et la SNCB.

En principe, une concession concerne l'exploitation d'un bien public. Dans le cas présent, il s'agit plutôt d'une délégation partielle de la puissance publique. L'aménagement d'un espace public devrait être assuré par les autorités régionales soit directement, soit par l'intermédiaire de la Régie Foncière. Le contrôle politique du Conseil régional est déforcé par le mécanisme mis en oeuvre par le projet d'ordonnance.

A titre complémentaire, le membre souhaite savoir si le Gouvernement envisage d'élargir l'actionnariat de la société Bruxelles-Midi dans le cadre des opérations.

Il souhaite en outre que le Gouvernement justifie son amendement n° 1.

Le Secrétaire d'Etat objecte que le contrôle des opérations n'échappe pas à la Région. Outre la prédominance de la Région dans l'actionnariat de la société Bruxelles-Midi, de nombreux articles du projet d'ordonnance organisent un contrôle public sur la société à divers niveaux.

La mission essentielle de la société est la réalisation complète des PPAS au travers d'une procédure juridique originale. Le partenariat privé-public était souhaité dès l'origine.

Quant à la Régie, bien que créée, elle est toujours au stade de la mise en route (procédures comptables). Or, la société Bruxelles-Midi existe et dispose d'études. Il serait inopportu de recommencer à zéro le montage des opérations.

De Staatssecretaris verduidelijkt nog dat de aandelen volgens de statuten van de maatschappij uitgebreid kunnen worden; de regering is momenteel wel niet van plan daartoe over te gaan.

Amendement nr. 1 zal in het kader van de artikelsgewijze bespreking verantwoord worden.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Als tekstverbetering worden de woorden "artikel 107*quater*" door de woorden "artikel 39" vervangen.

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Artikel 2

Bij het eerste lid van § 1 stelt een lid zich vragen over de noodzaak om de wijk van het Zuidstation te preciseren.

De Staatssecretaris zegt dat de wijk in kwestie de perimeter van gewestelijk belang is zoals die in het GewOP opgenomen is.

Hetzelfde lid stelt vast dat § 1 een algemene opdracht aan de concessiehouder geeft, terwijl § 2 de concessie preciseert. Het lid vraagt zich af of het niet nodig is § 1 te laten voorafgaan door de woorden "overeenkomstig de bepalingen van § 2, lid 1, van dit artikel".

De Staatssecretaris vindt deze precisering overbodig. § 2, lid 1, vult § 1, lid 1, aan. Deze laatste heeft betrekking op het fundamentele juridische begrip van de concessie van de openbare dienst voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid. § 2, lid 1, verduidelijkt dat de concessie een of meer werken zal omvatten.

Een ander lid maakt zich zorgen over de tekst van lid 2 van § 1. Zou de doelstelling van de herhuisvesting in functie van economische noodwendigheden beperkt kunnen worden? In het voorontwerp van ordonnantie had men het over doelstellingen die aan de concessiehouder toegewezen zijn.

De Staatssecretaris antwoordt dat de bedoelde bepaling van algemene aard is en in de verschillende beheercontracten verduidelijkt zal moeten worden. De noodwendigheden zijn met het oog op een evenwichtige tekst in het ontwerp van ordonnantie opgenomen. De opdracht van de concessiehouder past in het kader van deze verscheidene noodwendigheden en in het bijzonder in dat van de herhuisvesting van de bewoners. De bedoelde bepaling is dus een optimale waarborg voor een juridische tekst.

Artikel 2 wordt aangenomen met 6 stemmen tegen 2.

Le Secrétaire d'Etat précise encore que les statuts de la société permettent d'élargir l'actionariat; le Gouvernement n'a toutefois pas l'intention d'y procéder actuellement.

L'amendement n° 1 sera justifié dans le cadre de la discussion des articles.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

A titre de correction matérielle, les mots "article 107*quater*" sont remplacés par les mots "article 39".

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

Article 2

Au 1^{er} alinéa du § 1^{er}, un membre s'interroge sur la nécessité de préciser le quartier de la Gare du Midi.

Le Secrétaire d'Etat indique que le quartier en cause est le périmètre d'intérêt régional prévu au projet de PRD.

Le même membre constate que le § 1^{er} confère une mission générale au concessionnaire, alors que le § 2 précise la concession. Il s'interroge sur la nécessité de faire précéder le § 1^{er} par les mots "conformément aux dispositions du § 2, 1^{er} alinéa, du présent article".

Le Secrétaire d'Etat estime cette précision superflue. Le § 2, 1^{er} alinéa, complète le § 1^{er}, 1^{er} alinéa. Celui-ci vise la notion juridique fondamentale qui est la concession du service public du réaménagement du quartier de Bruxelles-Midi. Le § 2, 1^{er} alinéa, précise que la concession comportera une ou plusieurs opérations.

Un autre membre émet une inquiétude concernant la rédaction de l'alinéa 2 du § 1^{er}. L'objectif du relogement pourrait-il subir des restrictions en fonction des impératifs économiques? L'avant-projet d'ordonnance parlait d'objectifs assignés au concessionnaire.

Le Secrétaire d'Etat précise que la disposition visée est une disposition à caractère général qui devra être précisée dans les divers contrats de gestion. Les impératifs sont inscrits dans le texte du projet d'ordonnance dans un souci d'équilibre. La mission du concessionnaire doit rencontrer ces divers impératifs et en particulier, celui du relogement des habitants. La disposition visée constitue donc une garantie optimale pour un texte juridique.

L'article 2 est adopté par 6 voix contre 2.

Artikel 3

Een amendement nr. 2 strekt ertoe littera e) van § 1 te doen vervallen en een tweede lid toe te voegen luidend: "De concessiehouder neemt alle initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak."

Volgens de indiener van het amendement mag de herhuisvesting van de bewoners niet zomaar een mogelijkheid zijn maar een prioritaire doelstelling voor de concessiehouder. Zoals het ontwerp nu opgesteld is, bestaat er geen waarborg voor de herhuisvesting van de bewoners; deze waarborg zal van het beheercontract afhangen.

De Staatssecretaris verwijst naar de debatten in het kader van de algemene bespreking en de bespreking van artikel 2.

Artikel 2, § 1, lid 2, definieert de door de concessiehouder na te leven doelstellingen bij de uitvoering van zijn opdracht. Artikel 3, § 1, geeft een opsomming van de middelen die de concessiehouder heeft om deze doelstellingen uit te voeren. Om wetgevingstechnische redenen staat in artikel 2 geen opsomming van de verschillende noodwendigheden (economische, inzake mobiliteit, sociale) met uitzondering van de herhuisvesting van de bewoners die uitdrukkelijk vermeld wordt.

Een amendement nr. 3 strekt ertoe in § 2 de woorden "kan de concessiehouder werken laten uitvoeren" te vervangen door de woorden "laat de concessiehouder werken uitvoeren".

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 6 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met eenzelfde stemming.

In verband met § 2 wil een lid weten of de infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels op een lijst zullen voorkomen die in het beheercontract vastgesteld wordt.

Het lid verwijst naar het advies van de Raad van State over artikel 9 van het voorontwerp van ordonnantie en wil ook weten of de subsidies die de concessiehouder kan vragen in de plaats van de gemeente ook betrekking hebben op de infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels.

De Staatssecretaris antwoordt dat de tekst van artikel 9 ingevolge de opmerking van de Raad van State gewijzigd is. Artikel 9 van het ontwerp van ordonnantie heeft enkel betrekking op de werken voor openbare uitrustingen en niet op de infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels. Deze laatste komen niet in aanmerking voor subsidies.

Een ander lid wenst § 3 aan te vullen met de woorden "en naar de bestaande reglementeringen inzake stedenbouw."

Article 3

Un amendement n° 2 propose la suppression du littera e du § 1^{er} et l'ajout d'un second alinéa rédigé comme suit: "Le concessionnaire prend toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux."

Pour l'auteur de cet amendement, le relogement des habitants ne doit pas être une faculté, mais un objectif prioritaire pour le concessionnaire. Tel que rédigé, le projet d'ordonnance ne garantit pas le relogement des habitants; cette garantie dépendra du contrat de gestion.

Le Secrétaire d'Etat se réfère aux débats intervenus dans le cadre de la discussion générale et lors de la discussion de l'article 2. L'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, définit des objectifs à respecter par le concessionnaire dans l'accomplissement de sa mission. L'article 3, § 1^{er}, énumère les moyens à la disposition du concessionnaire pour atteindre ces objectifs. Pour des raisons légistiques, l'article 2 n'énumère pas les divers impératifs (économiques, de mobilité, sociaux) à l'exception du relogement des habitants qui est expressément précisé.

Un amendement n° 3 propose au § 2 de remplacer les mots "peut faire" par le mot "fait".

L'amendement n° 2 est rejeté par 6 voix contre 2.

L'amendement n° 3 est rejeté par le même vote.

Concernant le §2, un membre souhaite savoir si les travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots feront l'objet d'une liste arrêtée par le contrat de gestion.

Se référant à l'avis du Conseil d'Etat sur l'article 9 de l'avant-projet d'ordonnance, le même membre souhaite aussi savoir si les subsides que le concessionnaire peut solliciter en lieu et place de la commune concernent également les travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

Le Secrétaire d'Etat précise que le texte de l'article 9 a été modifié en fonction de l'observation du Conseil d'Etat. L'article 9 du projet d'ordonnance ne vise que les travaux d'équipements publics et pas les travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots. Ceux-ci ne sont pas subsidiés.

Un autre membre souhaite compléter le § 3 par les mots "et aux réglementations existantes en matière d'urbanisme".

De Staatssecretaris vindt deze aanvulling overbodig. De huidige formulering van § 3 wordt verantwoord door het feit dat de concessiehouder een privaatrechtelijke maatschappij is. Ze wordt hoe dan ook niet vrijgesteld van de verplichting alle bestaande stedenbouwkundige, milieu- en andere voorschriften na te leven.

De Staatssecretaris bevestigt voor een ander lid dat artikel 139 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw niet op de door de concessiehouder gevraagde vergunningen toegepast zal kunnen worden.

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 4

De Staatssecretaris verduidelijkt aan een lid dat § 1 alle gebouwen bedoelt wie er ook de eigenaar van is. Er is geen onderscheid tussen het gebouw van een privé-eigenaar en dat van een openbare eigenaar.

Een aantal leden gaan ervan uit dat de termijn van een maand die aan de Ontvanger der Registratie wordt toegemeten voor de schatting weinig realistisch is. Een termijn van twee maanden zou beter zijn.

Een ander lid wijst erop dat de Regering de keuze heeft om zich ofwel tot de Ontvanger der Registratie of tot het Comité voor de aankoop van gebouwen te wenden. Het voordeel van het Aankoopcomité is dat zijn schattingen gratis zijn.

De Staatssecretaris preciseert dat er bewust voor gekozen is de schatting op te dragen aan de Ontvanger van de Registratie. De dossiers worden sneller behandeld door de Ontvanger der Registratie dan door het Aankoopcomité.

De termijn van een maand die door het ontwerp van ordonnantie wordt toegemeten voor de schatting kan echter optimistisch lijken. Zes weken zou realistischer zijn. De Staatssecretaris vraagt echter om de voorgestelde termijn te behouden wegens de bijzondere werkomstandigheden van de maatschappij waaraan de concessie wordt verleend. Het gaat om vastgoedverrichtingen en er moet worden vermeden dat er administratieve problemen rijzen als er kansen geboden worden. Bovendien stelt de Regering zich politiek verantwoordelijk krachtens artikel 4, § 2.

Een lid stelt bij mondeling amendement voor om de woorden "binnen de maand" in paragraaf 1 te vervangen door "binnen zes weken".

Dit mondeling amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 4 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Le Secrétaire d'Etat estime cet ajout redondant. La rédaction actuelle du § 3 se justifie par le fait que la société concessionnaire est une société de droit privé. Elle n'est toutefois en aucun cas exonérée du respect de l'ensemble des législations urbanistiques, environnementales et autres existantes.

Le Secrétaire d'Etat confirme à un autre membre que l'article 139 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme ne pourra s'appliquer aux permis sollicités par la société concessionnaire.

L'article 3 est adopté par 9 voix et une abstention.

Article 4

Le Secrétaire d'Etat précise à un membre que le § 1^{er} vise tous les immeubles quels qu'en soient les propriétaires. Il n'y a pas de distinction selon que l'immeuble appartienne à un propriétaire privé ou public.

Plusieurs membres estiment peu réaliste le délai d'un mois prévu pour l'estimation du Receveur de l'enregistrement. Un délai de deux mois serait plus adéquat.

Un autre membre souligne que le Gouvernement a le choix de s'adresser au Receveur de l'enregistrement ou au Comité d'acquisition d'immeubles. L'avantage du Comité d'acquisition est que ses évaluations sont gratuites.

Le Secrétaire d'Etat précise que le fait de confier l'estimation au Receveur de l'enregistrement relève d'un choix délibéré. Les dossiers sont traités plus rapidement par le Receveur de l'enregistrement que par le Comité d'acquisition d'immeubles.

Le délai d'estimation d'un mois prévu par le projet d'ordonnance peut certes sembler optimiste; un délai de six semaines serait plus réaliste. Toutefois, le Secrétaire d'Etat demande le maintien du délai proposé en fonction des conditions de travail spécifiques de la société concessionnaire. Il s'agit d'opérations immobilières et il convient d'éviter des blocages administratifs au cas où des opportunités se présentent. En outre, le Gouvernement engage sa responsabilité politique en vertu du § 2 de l'article 4.

Un membre propose, par amendement oral, de remplacer au § 1^{er} les mots "dans un délai d'un mois" par les mots "dans un délai de six semaines".

Cet amendement oral est rejeté par 9 voix contre 5.

L'article 4 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

De artikelen 5, 6 en 7

Deze artikelen worden zonder opmerking aangenomen met 10 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Artikel 8

Een lid betreurt dat het mogelijk is de waarborg van het Gewest te verlenen voor leningen in het kader van verrichtingen van een privaatrechtelijke rechtspersoon. Artikel 8 kan indirect de gewestelijke schuld verhogen en druist in tegen de trend om autonomie en financiële verantwoordelijkheid te verlenen aan de pararegionale instellingen.

Het lid betreurt tevens dat het ontwerp van ordonnantie geen verplichting oplegt om de toekenning van de gewestelijke waarborg te regelen in het beheercontract.

Een ander lid maakt zich zorgen over de mogelijkheden tot debudgettering.

Een lid wijst er tevens op dat er geen enkele garantie is dat de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap waarin het Gewest thans de meerderheid heeft, later wordt gewijzigd.

De Staatssecretaris verwijst naar zijn betoog in het kader van de algemene bespreking. De Regering kan desgevraagd, geval per geval beslissen of zij de gewestwaarborg verleent. Geregeld worden de controle door de Regering en de parlementaire controle.

De gewestelijke waarborg en de regels voor de toekenning zullen worden geregeld in het kader van de beheercontracten.

Zoals hij reeds eerder in de algemene bespreking heeft gesteld, zou het probleem van de debudgettering pas rijzen als de zaak verlieslatend is, wat uiteraard niet de bedoeling is. Voorts zal de Hoofdstedelijke Raad zich in het dispositief van de begroting moeten uitspreken over het plafond van de waarborg.

In theorie bestaat de mogelijkheid dat de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap wordt gewijzigd. Het Gewest zou evenwel als meerderheidsaandeelhouder moeten beslissen om minderheidsaandeelhouder te worden. De Regering zou te dezer gelegenheid haar politieke verantwoordelijkheid op zich moeten nemen.

Tot slot scheidt het artikel geen enkele verplichting voor het Gewest.

Artikel 8 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 9

Een lid wijst erop dat dit artikel een impliciete afwijking inhoudt op de regelgeving met betrekking tot de gesubsidieerde werken. Moet die afwijking niet uitdrukkelijk worden vermeld?

Articles 5, 6 et 7

Ces articles sont adoptés sans observations par 10 voix et 4 abstentions.

Article 8

Un membre regrette qu'il soit possible d'accorder la garantie de la Région pour des emprunts relatifs à des opérations menées par une société de droit privé. L'article 8 induit un risque d'augmentation indirecte de l'endettement régional et va à l'encontre de la tendance octroyant une autonomie et une responsabilité financière aux pararégionaux.

Le membre regrette également que le projet d'ordonnance n'impose pas l'obligation de régler l'octroi de la garantie régionale dans le contrat de gestion.

Un autre membre s'inquiète des possibilités de débudgétisation.

Un membre souligne également qu'il n'existe aucune garantie que l'actionnariat de la société, où la Région est actuellement majoritaire, ne soit pas modifié ultérieurement.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à son intervention dans le cadre de la discussion générale. Après avoir été sollicité, le Gouvernement devra, au cas par cas, décider l'octroi de la garantie régionale. Le contrôle du gouvernement, de même que le contrôle parlementaire sont organisés.

La garantie régionale et ses modalités d'octroi seront réglées dans le cadre des contrats de gestion.

Ainsi qu'il a déjà été indiqué dans la discussion générale, le problème de la débudgétisation ne se poserait que si l'opération devait être déficitaire ce qui n'est évidemment pas l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le Conseil régional sera appelé à se prononcer dans le manteau budgétaire sur la plafond de la garantie.

La possibilité de modification de l'actionnariat de la société existe en théorie. Toutefois, c'est la Région qui en tant qu'actionnaire majoritaire devrait décider de devenir actionnaire minoritaire. Le Gouvernement engagerait à cette occasion sa responsabilité politique.

Enfin, l'article ne crée aucune obligation dans le chef de la Région.

L'article 8 est adopté par 9 voix contre 4.

Article 9

Un membre souligne que cet article porte une dérogation implicite à la réglementation des travaux subsidiés. Ne faudrait-il pas mentionner expressément cette dérogation?

De Staatssecretaris preciseert dat de regelgeving voor de gesubsidieerde werken wordt geregeld door het besluit van de Regent van 2 juli 1949. Aangezien de ordonnantie een hogere norm is kan zij uit wetgevingstechnisch oogpunt daarvan afwijken. Artikel 9 bepaalt dat de concessiehouder, die de financiële lasten van de herstelling van een gemeenteweg bijvoorbeeld heeft moeten dragen, in de plaats treedt van de gemeente voor de inning van de subsidies waarop de gemeente aanspraak had kunnen maken.

Een ander lid doet opmerken dat § 2 van artikel 3 bepaalt dat de lijst van de werken van openbare uitrustingen in het beheercontract vastgesteld is. Die lijst kan ruimer zijn dan wat voorgeschreven is in het besluit van de Regent.

De Staatssecretaris doet opmerken dat artikel 9 alleen voor de inning van de subsidies in het kader van het besluit van de Regent een regeling treft waarbij de concessiehouder in de plaats kan treden van de gemeente. In het beheercontract kan een onderscheid worden gemaakt tussen de werken voor openbare uitrustingen die voor subsidiëring in aanmerking komen krachtens artikel 9 en die welke niet.

De Staatssecretaris bevestigt nog tegenover een lid dat de infrastructuurwerkzaamheden die gemeen zijn aan verscheidene kavels niet kunnen worden gesubsidieerd en niet kunnen worden teruggegeven aan de gemeente omdat zij deel uitmaken van het privaat onroerend bezit.

Artikel 9 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Artikel 10

De Staatssecretaris bevestigt aan een lid dat het retrospectief en het prospectief verslag bedoeld in § 2, b en c, voor elk van de verrichtingen moeten worden opgesteld.

Hetzelfde lid doet opmerken dat letter b van § 2 in verband met de voortgang van de werkzaamheden geen gemotiveerd verslag van de concessiehouder voorschrijft voor het geval dat het tijdschema voor de uitvoering van de werkzaamheden niet in acht wordt genomen.

De Staatssecretaris preciseert dat het retrospectief verslag een beschrijving van de staat van realisatie van de operatie (sic) moet bevatten. De Regering kan uiteraard de concessiehouder vragen stellen over zijn retrospectief verslag indien zij van oordeel is dat het onvoldoende is. De mogelijkheden voor het Gewest om de concessie eenzijdig op te zeggen zijn te vinden in de artikelen 12 en 14 van het ontwerp van ordonnantie. Het retrospectief verslag (balans van de onderneming) moet uiteraard verwijzen naar het prospectief verslag (het ondernemingsplan) dat dezelfde periode bestrijkt.

Ten einde de voormelde verwijzing te formaliseren, stelt de Staatssecretaris een mondeling amendement voor om de

Le Secrétaire d'Etat précise que la réglementation des travaux subsidiés est organisée par l'arrêté du Régent du 2 juillet 1949. L'ordonnance étant une norme supérieure peut légistiquement y déroger. L'article 9 prévoit que le concessionnaire, qui a pu être amené à supporter la charge financière de la remise en état d'une voirie communale par exemple, se substitue à la commune pour la perception des subventions auxquelles la commune aurait pu prétendre.

Un autre membre fait observer que le § 2 de l'article 3 prévoit que le contrat de gestion arrête la liste des travaux d'équipement publics. Cette liste peut dépasser le cadre de l'arrêté du Régent.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que l'article 9 organise uniquement la substitution du concessionnaire à la commune pour la perception des subventions dans le cadre de l'arrêté du Régent. Le contrat de gestion pourra distinguer dans les travaux d'équipement publics ceux qui sont subsidiés en vertu de l'article 9 et ceux qui ne le sont pas.

Le Secrétaire d'Etat confirme encore à un membre que les travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots ne sont pas subsidiés et ne seront pas rétrocédés à la commune car ils font partie du domaine immobilier privé.

L'article 9 est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

Article 10

Le Secrétaire d'Etat confirme à un membre que les rapports rétrospectifs et prospectifs visés au § 2, lettres b et c, doivent être établis pour chacune des opérations.

Le même membre fait observer que le littéra b du § 2 relatif au rapport rétrospectif sur l'avancement de l'opération ne prévoit pas de rapport motivé du concessionnaire en cas d'irrespect du calendrier de réalisation de l'opération.

Le Secrétaire d'Etat précise que le rapport rétrospectif prévoit une description de l'état de réalisation de l'opération. Le Gouvernement pourra bien sûr interroger le concessionnaire sur son rapport rétrospectif s'il l'estime insuffisant. Des possibilités de résiliation unilatérale par la Région sont prévues par le projet d'ordonnance en ses articles 12 et 14. Le rapport rétrospectif (le bilan de l'opération) devra bien évidemment se référer au rapport prospectif (le plan de l'opération) couvrant la même période.

Afin de formaliser la référence susvisée, le Secrétaire d'Etat propose un amendement oral visant à rédiger comme

inleidende bepaling van letter b van § 2 als volgt te redigeren: "een retrospectief verslag over de voortgang van de werkzaamheden opgemaakt met verwijzing naar het prospectief verslag dat dezelfde periode bestrijkt en het volgende bevat:".

Dit mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige leden.

Een lid kant zich tegen de procedure van stilzwijgende goedkeuring van het prospectief verslag zoals bepaald in het laatste lid van § 3.

De Staatssecretaris wijst op het belang van het feit dat de werkzaamheden doorgaan. Er moet worden bepaald dat de Regering niet uitdrukkelijk haar goedkeuring verleent. Het risico is evenwel uiterst beperkt wegens het belang dat de Regering hecht aan de projecten die op touw zullen worden gezet in het kader van dit ontwerp van ordonnantie.

In verband met § 4, derde lid, vraagt een lid zich af of het noodzakelijk is dat de beslissing van de Regering met redenen wordt omkleed zo de Regering het advies van de gemeenteraaden niet volgt.

De Staatssecretaris verwijst naar de algemene bespreking en naar de bespreking van artikel 2. De Regering kan ertoe verplicht worden haar beslissing te motiveren in het kader van de politieke controle van de Hoofdstedelijke Raad.

Een amendement nr 5 wordt ingediend ten einde de termijnen gesteld in het tweede en het derde lid van § 4 te wijzigen.

Volgens de indiener van dit amendement is het van belang dat aan de betrokken gemeenteraden een voldoende termijn wordt gegund om zich uit te spreken over de wijzigingen in het beheercontract. Het dossier wordt na twee negatieve beslissingen van de Regering aan de gemeenteraden voorgelegd. De in het ontwerp van ordonnantie gestelde termijn van vijftien dagen is te kort met name wegens de termijnen voor de bijeenroeping van de gemeenteraad zoals die zijn voorgeschreven door de nieuwe gemeentewet. Die termijn zou moeten worden verlengd tot 30 dagen. Bijgevolg zou de in het tweede lid gestelde termijn van twee maanden waarover de Regering beschikt om te beslissen, tot drie maanden moeten worden verlengd.

De Staatssecretaris kan met het amendement instemmen. Hij stelt voor in het tweede lid van § 4 de woorden "twee maanden" door de woorden "vijfenzeventig dagen" te vervangen en in het derde lid van dezelfde paragraaf de woorden "vijftien dagen" door de woorden "een maand" te vervangen.

Amendement nr. 5, aldus door de Regering gewijzigd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige leden.

Meerdere leden wensen, wat § 5 betreft, meer uitleg over het meedelen van de verslagen aan de Hoofdstedelijke Raad.

suit la disposition liminaire du littéra b du § 2: "un rapport rétrospectif sur l'avancement de l'opération, établi par référence au rapport prospectif couvrant la même période et comprenant:".

Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des membres présents.

Un membre s'oppose à la procédure d'approbation tacite du rapport prospectif prévue au dernier alinéa du § 3.

Le Secrétaire d'Etat insiste sur l'importance de la continuité des opérations. Le défaut d'approbation expresse du Gouvernement doit être prévu; toutefois son risque est très réduit en raison de l'intérêt du Gouvernement pour les opérations menées dans le cadre du présent projet d'ordonnance.

Au § 4, alinéa 3, un membre s'interroge sur la nécessité de prévoir une motivation de la décision du Gouvernement au cas où il s'écarte de l'avis de la commune.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à la discussion générale et à la discussion de l'article 2. Le Gouvernement pourra être amené à motiver sa décision dans le cadre du contrôle politique du Conseil régional.

Un amendement n° 5 est déposé tendant à modifier les délais prévus aux alinéas 2 et 3 du § 4.

Pour l'auteur de cet amendement il importe de donner aux conseils communaux concernés, un délai suffisant pour se prononcer sur les modifications du contrat de gestion. Le dossier est soumis aux conseils communaux après deux décisions négatives du Gouvernement; le délai de quinze jours prévu par le projet d'ordonnance est trop court, notamment en fonction des délais de convocation du conseil communal prévus par la nouvelle loi communale; il devrait être porté à trente jours. En conséquence, le délai de deux mois prévu à l'alinéa 2 pour la décision du Gouvernement devrait être porté à trois mois.

Le Secrétaire d'Etat peut marquer son accord sur l'amendement. Il propose de remplacer au 2ème alinéa les mots "deux mois" par les mots "septante cinq jours" et au troisième alinéa les mots "de quinze jours" par les mots "d'un mois".

L'amendement n° 5 tel que modifié par le Gouvernement est adopté à l'unanimité des membres présents.

Au § 5, plusieurs membres souhaitent des précisions concernant la communication des rapports au Conseil régional.

De Staatssecretaris geeft toelichting bij de logica achter het artikel:

- § 2 voorziet in het opstellen van een retrospectief en een prospectief verslag;
- § 3 heeft betrekking op de procedure voor de (uitdrukkelijke of stilzwijgende) goedkeuring of de met redenen omklede afkeuring van het in § 2 bedoelde verslag;
- § 4 heeft betrekking op de procedure in geval van afkeuring van het prospectief verslag. De Staatssecretaris onderstreept dat uit de artikelsgewijze toelichting duidelijk blijkt dat § 4 betrekking heeft op het prospectief verslag. Hij dient een mondeling amendement in dat ertoe strekt aan het begin van § 4, voor het woord "verslag", het woord "prospectief" in te voegen.

Dit mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige leden;

- § 5 heeft betrekking op het meedelen van de verslagen aan de Hoofdstedelijke Raad.

Het retrospectief verslag dat door de concessiehouder aan de Regering wordt bezorgd, moet niet door deze laatste worden goedgekeurd. Het kan dus zonder meer aan de Hoofdstedelijke Raad worden meegedeeld.

Het prospectief verslag dat door de concessiehouder wordt bezorgd, wordt (uitdrukkelijk of stilzwijgend) goedgekeurd of afgekeurd. Dit verslag wordt na goedkeuring of afkeuring aan de Hoofdstedelijke Raad meegedeeld. In geval van afkeuring zal de concessiehouder een nieuw prospectief verslag moeten opstellen en zal de procedure worden herbegonnen.

Een lid maakt zich zorgen over het feit dat er geen termijn voor de verzending van de documenten aan de Raad wordt vastgesteld, alsmede over het feit dat in § 5 evenmin wordt bepaald dat de in § 2, letter a) vermelde rekeningen moeten worden meegedeeld.

De Staatssecretaris dient een mondeling amendement in dat ertoe strekt § 5 door de volgende bepaling te vervangen:

"De rekeningen en het retrospectief verslag bedoeld in § 2 worden binnen een maand na hun indiening aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld.

Het prospectief verslag wordt binnen een maand na de goedkeuring of afkeuring aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld".

De Staatssecretaris preciseert nog dat, krachtens het voorgestelde amendement, de Hoofdstedelijke Raad het prospectief verslag in zijn eventueel afgekeurde versie wordt meegedeeld. Er zal dan een nieuwe procedure tot goedkeuring door de Regering en tot mededeling aan de Raad worden ingezet.

Le Secrétaire d'Etat précise la logique de l'article:

- le paragraphe 2 prévoit l'établissement d'un rapport rétrospectif et d'un rapport prospectif.
- Le paragraphe 3 concerne la procédure d'approbation (expresse ou tacite) ou d'improbation motivée du rapport prospectif visé au paragraphe 2.
- Le paragraphe 4 vise la procédure en cas d'improbation du rapport prospectif. Le Secrétaire d'Etat souligne que le commentaire des articles fait clairement apparaître que le paragraphe 4 vise le rapport prospectif. Il propose un amendement oral visant à insérer in limine du paragraphe 4 le mot "prospectif" après les mots "du rapport".

Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des membres présents.

- Le paragraphe 5 concerne la communication des rapports au Conseil régional.

Le rapport rétrospectif adressé par le concessionnaire au Gouvernement ne doit pas être approuvé par celui-ci et peut donc être communiqué en l'état au Conseil régional.

Le rapport prospectif adressé par le concessionnaire est soit approuvé (expressément ou tacitement) soit improuvé. Ce rapport est communiqué au Conseil régional dès son approbation ou dès son improbation. En cas d'improbation, un nouveau rapport prospectif devra être établi par le concessionnaire et la procédure sera recommencée.

Un membre s'inquiète de l'absence d'un délai de transmission des documents au Conseil, ainsi que de l'absence de mention au § 5 de la communication des comptes visés au § 2, littera a.

Le Secrétaire d'Etat propose par amendement oral de remplacer le § 5 par la disposition suivante:

"Les comptes et le rapport rétrospectif visés au § 2 sont communiqués au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dans le mois de leur dépôt.

Le rapport prospectif est communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dans le mois de son improbation ou de son approbation".

Le Secrétaire d'Etat précise encore qu'en vertu de l'amendement proposé, le Conseil régional reçoit communication du rapport prospectif dans sa version éventuellement improuvée, auquel cas une nouvelle procédure d'approbation par le Gouvernement et de communication au Conseil régional sera initiée.

Het amendement van de Regering wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 10 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Artikel 11

Een lid maakt zich, wat § 2 betreft, zorgen over het feit dat onroerende goederen kunnen gelegen zijn op het grondgebied van de beide gemeenten die bij de werkzaamheden betrokken zijn. Hij verwijst met name naar het huizenblok van de voormalige fabriek van Côte d'Or. Moet men niet voorzien in een mechanisme om deze bijzondere gevallen te regelen?

De Staatssecretaris preciseert dat geen enkel gebouw in de perimenter van de werkzaamheden op het grondgebied van beide betrokken gemeenten ligt.

Hetzelfde lid vraagt zich ook af wat er geschiedt indien noch de betrokken gemeenten noch het Gewest geïnteresseerd zijn in het overnemen van goederen die in de perimenter van de werkzaamheden liggen.

De Staatssecretaris legt de verschillende delen van artikel 11 uit:

- krachtens § 2 staat de concessiehouder de binnen de perimenter van de werkzaamheden gelegen onroerende goederen aan de betrokken gemeente of, in voorkomend geval, aan het Gewest af, tegen een nieuwe prijs, die door de ontvanger der registratie wordt vastgesteld.
- § 3 voorziet in een voorkooprecht voor de gemeente.
- in geval de gemeente geen gebruik maakt van haar voorkooprecht, bepaalt § 4 dat de betrokken onroerende goederen ambtshalve door het Gewest worden overgenomen. Deze overname geschiedt tegen een nieuwe prijs, die, krachtens bovenvermelde § 2, door de Ontvanger der registratie wordt vastgesteld.

Een lid wijst erop dat dit artikel het Gewest verplicht goederen over te nemen die het misschien niet wenst.

De Staatssecretaris zegt dat het belangrijk is dat alle panden die in de perimenter zijn gelegen op het einde van de concessie een eigenaar vinden. Hij onderstreept dat de goederen tegen een geactualiseerde prijs worden overgenomen.

Met betrekking tot § 3 wijst de Staatssecretaris een lid er ook nog op dat de gemeente haar recht van voorkoop binnen vier maanden moet laten gelden, zo niet wordt ze verondersteld aan dit recht te hebben verzaakt.

Een lid maakt zich, wat § 5 betreft, zorgen over een eventueel geschil tussen het Gewest en de gemeente, over de openbare uitrusting die hen toekomen.

L'amendement du Gouvernement est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

L'article 10 (amendé) est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Article 11

Au § 2, un membre s'inquiète de la possibilité que des biens immeubles soient situés à cheval sur les deux communes concernées par l'opération. Il se réfère notamment à l'îlot des anciennes usines Côte d'Or. Ne faut-il pas prévoir un mécanisme pour régler ces cas particuliers?

Le Secrétaire d'Etat précise que dans le périmètre concerné par l'opération, aucun immeuble n'est à cheval sur les deux communes concernées.

Le même membre s'interroge encore sur la possibilité que ni la commune concernée, ni la Région ne soit intéressée par la reprise des biens situés dans le périmètre de l'opération.

Le Secrétaire d'Etat explique les différentes divisions de l'article 11:

- en vertu du paragraphe 2, le concessionnaire cède à la commune concernée, ou à défaut à la Région, les biens immeubles situés dans le périmètre de l'opération, à un nouveau prix estimé par le Receveur de l'enregistrement.
- Le paragraphe 3 prévoit un droit de préemption en faveur de la commune.
- Au cas où la commune n'exerce pas son droit de préemption, le paragraphe 4 prévoit que les biens immeubles concernés sont d'office repris par la Région. Cette reprise a lieu au nouveau prix fixé par le Receveur de l'enregistrement en vertu du paragraphe 2 susvisé.

Un membre souligne que cet article impose la reprise par la Région de biens qu'elle ne souhaite peut-être pas acquérir.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il importe qu'en fin de concession, tous les immeubles situés dans le périmètre trouvent un propriétaire. Il insiste sur le fait que la reprise s'opère à un prix actualisé.

Concernant le § 3, le Secrétaire d'Etat précise encore à un membre que la commune doit exercer son droit de préemption dans un délai de 4 mois. A défaut, elle est censée y avoir renoncé.

Au § 5, un membre s'inquiète d'un possible désaccord entre la Région et la commune quant aux équipements publics qui leur reviennent.

De Staatssecretaris zegt dat daar geen gevaar voor bestaat. Het beheercontract wijzigt het statuut van de wegen niet. De eventuele overdracht van het wegenstatuut (van gemeentelijke naar het gewestelijke weg of omgekeerd) wordt niet in dit ontwerp van ordonnantie geregeld. Het gewestelijk of gemeentelijk statuut van het toekomstig Hollandplein zal in het beheercontract worden vastgesteld.

Een lid heeft vragen over de betekenis van de bepaling aan het begin van § 5, te weten "Onverminderd de eventuele schadevergoeding".

De Staatssecretaris zegt dat het erom gaat het theoretisch geval te regelen waarin een niet-afgewerkte werf wordt overgedragen en waarin een geschil blijft bestaan. Het geschil volgt het goed.

Wat § 6 betreft, preciseert de Staatssecretaris ten behoeve van een lid dat de Regering het eindverslag aan de Hoofdstedelijke Raad zal meedelen.

Een lid dient een mondeling amendement in dat ertoe strekt het tweede lid van § 6 aan te vullen met de woorden "binnen een maand na de indiening ervan".

De Staatssecretaris stemt daarmee in.

Het mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige delen.

Het geamendeerde artikel 11 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 12

Een lid zegt dat men in herhaling valt wanneer men in het eerste en tweede lid, vermeldt dat de concessiehouder een integrale vergoeding moet ontvangen.

De Staatssecretaris is van mening dat het gebruik van het adjectief "integrale" voorkomt dat de vergoeding wordt beperkt. De volledige vergoeding van de concessiehouder is het tegengewicht voor het voorrecht van de overheid om eenzijdig en zonder fout van de medecontractant aan de concessie een einde te kunnen stellen. De Raad van State heeft over het adjectief in kwestie geen opmerking gemaakt.

De Staatssecretaris preciseert nog ten behoeve van een lid dat "de redenen van algemeen belang" in lid 1 en 2 van het artikel, moeten geïnterpreteerd worden als een verwijzing naar de klassieke administratieve rechtspraak. Bovendien kan de Hoofdstedelijke Raad hier zijn controlerecht op de Regering ten volle benutten.

Artikel 12 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Le Secrétaire d'Etat estime ce risque inexistant. Le contrat de concession ne modifie pas le statut de la voirie. Le transfert éventuel du statut de la voirie (de la commune vers la Région ou inversement) n'est pas réglé dans le cadre du présent projet d'ordonnance. Le statut régional ou communal de la future Place de Hollande sera défini dans le cadre du contrat de gestion.

Un membre s'interroge sur le sens de la disposition liminaire du § 5: "Sans préjudice de dommages et intérêts éventuels".

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit de viser le cas théorique où un chantier est transféré non terminé et où une situation litigieuse subsiste. Le contentieux suit le bien.

Au § 6 le Secrétaire d'Etat précise à un membre que le rapport final est communiqué au Conseil régional par le Gouvernement.

Un membre propose, par amendement oral, de compléter le deuxième alinéa du § 6 par les mots "dans le mois de son dépôt".

Le Secrétaire d'Etat marque son accord.

L'amendement oral est adopté à l'unanimité des membres présents.

L'article 11 (amendé) est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 12

Un membre estime redondant de mentionner au 1er et au 2ème alinéas que l'indemnisation du concessionnaire doit être intégrale.

Le Secrétaire d'Etat estime que l'utilisation de cet adjectif permet d'éviter d'interpréter l'indemnisation dans un sens restrictif. L'indemnisation intégrale du concessionnaire est le pendant du privilège du pouvoir public de mettre fin unilatéralement à la concession sans faute du cocontractant. Le qualificatif visé n'a pas donné lieu à observation du Conseil d'Etat.

Le Secrétaire d'Etat précise encore à un membre que les motifs d'intérêt général visés au premier et au second alinéas de l'article doivent s'interpréter par référence à la jurisprudence administrative classique. En outre, le contrôle du Conseil régional sur le Gouvernement peut trouver à s'exercer en l'espèce.

L'article 12 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Artikel 13

Een lid kan niet met dit artikel instemmen. Er bestaan wettelijke bepalingen betreffende de vergoeding ter compensatie van de waardevermindering van een goed omdat de bestemming ervan ingevolge een stedenbouwkundig plan is gewijzigd. Waarom dan in het ontwerp van ordonnantie een specifieke bepaling opnemen?

De Staatssecretaris verwijst naar het doel van de concessie zoals het in artikel 2, § 1 wordt gepreciseerd: het gaat erom de bijzondere bestemmingsplannen die momenteel worden opgesteld, volledig te kunnen uitvoeren. De financiële kant van de onderneming berust op een evenwicht tussen het aantal m² aan kantoren dat in de BBP's wordt toegelaten en de sociale verplichting van de concessiehouder. Indien de kantooppervlakte ingevolge een herziening van de BBP's zou inkrimpen, moet de Regering beslissen haar oorspronkelijke sociale doelstellingen te herzien en het beheercontract dus aan te passen of haar oorspronkelijke doelstellingen te behouden en de concessiehouder te vergoeden.

Artikel 13 strekt er dus toe om, op initiatief van de overheid, in te spelen op een eventuele ingrijpende wijziging van een van de BBP's die aan de hand van de concessie moet worden voltoerd.

De vorige spreker is van mening dat het, in geval een van de BBP's tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt gewijzigd, raadzaam is alleen te voorzien in de mogelijkheid om het beheercontract met instemming van de beide partijen aan te passen. Wordt er geen akkoord bereikt, dan zou een juridische procedure worden ingezet en zou de rechtbank de vergoeding moeten vaststellen.

Een ander lid wijst erop dat het niet mogelijk is om in het beheercontract de gevolgen van de wijzigingen van BBP's te regelen. Men kent deze immers niet op het ogenblik dat het beheercontract wordt gesloten.

De Staatssecretaris zegt dat het artikel het beginsel inhoudt volgens welk het beheercontract de gevolgen van wijzigingen aan BBP's regelt. Het beheercontract wordt aangepast en er kan eventueel worden voorzien in een vergoeding indien de concessiehouder met een verminderde waarde wordt geconfronteerd. Het artikel is de wettelijke basis voor de facultatieve vergoeding.

Artikel 13 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 14

Een lid vraagt het begrip "ernstig verzuim" nader te omschrijven.

De Staatssecretaris verwijst naar de artikelsgewijze toelichting. De beoordeling van het bestaan van een verzuim

Article 13

Un membre n'est pas favorable à cet article. Des dispositions légales existent concernant l'indemnisation des moins-values résultant de la diminution de valeur d'un bien en vertu d'une modification de son usage par suite d'un plan d'urbanisme. Pourquoi prévoir une disposition spécifique dans le projet d'ordonnance?

Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'objectif de la concession précisé à l'article 2, § 1^{er}, qui est de réaliser complètement les plans particuliers d'affectation du sol en cours d'élaboration. La construction financière de l'opération repose sur un équilibre entre le nombre de mètres carrés de bureaux admis par les PPAS et les obligations sociales du concessionnaire. Si les surfaces de bureaux devaient diminuer par suite d'une révision des PPAS, le Gouvernement devrait décider soit de revoir ses objectifs sociaux initiaux et donc d'adapter le contrat de gestion, soit de maintenir les objectifs initiaux et dans ce cas d'indemniser le concessionnaire.

L'article 13 vise donc à rencontrer l'éventualité d'une modification substantielle, à l'initiative du pouvoir public, d'un des PPAS que la concession a pour objet de réaliser.

L'intervenant précédent estime qu'en cas de modification d'un des PPAS en cours d'exécution de l'opération, il convenait de prévoir uniquement la possibilité d'adapter le contrat de gestion de l'accord des deux parties. A défaut d'accord, des procédures judiciaires seraient mises en oeuvre et c'est le pouvoir judiciaire qui fixerait l'indemnité.

Un autre membre fait remarquer qu'il est impossible de régler dans le contrat de gestion les conséquences de modifications de PPAS qui ne sont pas connues lors de la conclusion du contrat de gestion.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'article prévoit le principe selon lequel le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées à un PPAS. Le contrat de gestion est adapté et une indemnité peut être éventuellement prévue s'il y a moins-value pour le concessionnaire. L'article constitue la base légale de l'indemnisation facultative.

L'article 13 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 14

Un membre demande que soit précisée la notion de "manquement grave".

Le Secrétaire d'Etat se réfère au commentaire de l'article. L'appréciation de l'existence d'un manquement caractérisé

waardoor het beheercontract eenzijdig en zonder vergoeding moet worden opgezegd, zal in voorkomend geval aan de rechter worden overgelaten.

Een ander lid acht het nuttig in het beheercontract te bepalen wat men onder ernstig verzuim verstaat.

De Staatssecretaris wijst erop dat de Regering wel degelijk van plan is in het beheercontract te bepalen wat onder ernstig verzuim wordt verstaan, maar voegt eraan toe dat een beroep voor de rechtbank altijd mogelijk is. Hoe dan ook, ernstig verzuim moet in verband staan met de rechtstreekse aansprakelijkheid van de concessiehouder en niet met elementen waarover deze geen controle heeft.

Een lid heeft vragen over de mogelijkheid om in het beheercontract strafbepalingen op te nemen.

De Staatssecretaris zegt dat artikel 14 alleen betrekking heeft op het inschrijven, in het ontwerp van ordonnantie, van de mogelijkheid om in geval van ernstig verzuim het contract eenzijdig en zonder vergoeding op te zeggen.

Artikel 14 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 15 (nieuw)

De Regering dient een amendement (nr. 1) in dat ertoe strekt een nieuw artikel 15 toe te voegen. Het voorgestelde artikel vloeit voort uit een opmerking van het Rekenhof en strekt ertoe de bijdrage van het Gewest, dat erin bestaat gedeeltelijk de werkings- en studiekosten ten laste te nemen die de vennootschap heeft gedaan gedurende de periode die aan de aanvang van de operationele activiteiten voorafgaat, een wettelijke basis te geven.

Tijdens de bespreking van de begrotingsaanpassing 1994 is dit onderwerp in de Commissie voor de Financiën reeds ten sprake gekomen.

Een lid onderstreept dat het gaat over een gedeeltelijke tenlasteneming en wenst het totale bedrag van de werkings- en studiekosten van de vennootschap te kennen.

De Staatssecretaris preciseert dat deze kosten \pm 80 miljoen bedragen en dat het saldo, na de bijdrage van het Gewest, d.w.z. \pm 10 miljoen, door de vennootschap moet worden gedragen.

Een ander lid wenst te weten of de subsidie van 70 miljoen niet terugvorderbaar is. Of zal het worden gerecupereerd uit de toekomstige winsten van de vastgoedverrichtingen.

De Staatssecretaris verwijst naar de werkzaamheden in de Commissie voor de Financiën: "In functie van de datum waarop de activiteiten zullen kunnen hernemen en van de aard van het project dat, in overeenstemming met de nieuwe

justifiant la résiliation unilatérale sans indemnité sera le cas échéant soumise au contrôle judiciaire.

Un autre membre estime utile que le contrat de gestion définisse ce que l'on entend par manquement grave.

Le Secrétaire d'Etat souligne que l'intention du Gouvernement est bien de préciser les manquements graves dans le contrat de gestion, mais que d'éventuels recours judiciaires seront toujours possibles. En tout état de cause, le manquement grave doit dépendre de la responsabilité directe du concessionnaire et non d'éléments que celui-ci ne contrôle pas.

Un membre s'interroge sur la possibilité d'insérer des clauses pénales dans le contrat de gestion.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'article 14 concerne uniquement l'inscription dans le projet d'ordonnance de la possibilité de résiliation unilatérale sans indemnité pour manquement grave.

L'article 14 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 15 (nouveau)

Un amendement n° 1 du Gouvernement tend à ajouter un nouvel article 15. L'article proposé fait suite à une observation de la Cour des Comptes et tend à donner une base légale à l'intervention de la Région qui consiste à prendre en charge partiellement les frais de fonctionnement et d'études de la société durant la période qui précède le début des activités opérationnelles.

Une discussion à ce sujet était déjà intervenue lors de l'examen de l'ajustement budgétaire 1994 en commission des Finances.

Un membre souligne qu'il s'agit d'une prise en charge partielle et souhaite connaître le montant global des frais de fonctionnement et d'études de la société.

Le Secrétaire d'Etat précise que ces frais s'élèvent à \pm 80 millions et que le solde par rapport à l'intervention régionale, soit \pm 10 millions, est à charge de la société.

Un autre membre souhaite savoir si le subside de 70 millions est à fonds perdus ou s'il sera récupérable sur les bénéfices futurs des opérations immobilières.

Le Secrétaire d'Etat renvoie aux travaux intervenus en commission des Finances: "En fonction de la date à laquelle pourraient être reprises les activités et de la nature du projet qui s'avèrera pouvoir être monté de manière compatible avec

opties van het Gewest, zal kunnen opgezet worden, zullen de vennootschap (waarin het Gewest meerderheidsaandeelhouder is) en het Gewest samen het bedrag van de subsidiëring bespreken, subsidies die aan het Gewest kunnen geristourneerd worden" (stuk A-302/2 -93/94 blz. 119).

Subamendement nr. 4 strekt ertoe duidelijk te bepalen dat de subsidie de kosten dekt die de vennootschap heeft gemaakt in de periode die aan het sluiten van het beheercontract voorafgaat en niet de kosten voor het sluiten van diverse beheercontracten in de loop van de uitvoering van deze concessie. In zijn huidige versie laat het amendement van de Regering verstaan dat de subsidie van 70 miljoen voor elk van de beheercontracten zou kunnen worden toegekend.

De Staatssecretaris kan instemmen met de opmerking van het lid, maar wijst er toch op dat er in feite nooit sprake is van concessiecontracten, maar wel van beheercontracten. De filosofie achter het amendement van de Regering bestaat erin de kosten die de vennootschap voor de aanvang van de werkzaamheden heeft gedaan gedeeltelijk te subsidiëren. Hij stelt dan ook voor in het amendement van de Regering de woorden "het sluiten van al de beheercontracten" te vervangen door de woorden "het sluiten van het eerste van de beheercontracten".

Ingevolge dit voorstel trekt het lid zijn amendement nr. 4 in.

Amendement nr. 1, aldus door de Regering gesubamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

*
* *

Het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

IV. Lezing en goedkeuring van het verslag

Het verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De rapporteur,

Mevr. Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

De Voorzitter,

De h. Jean DEMANNEZ (F)

les nouvelles options de la Région, la société (dont l'actionnaire majoritaire est la Région) et la Région examineront conjointement le montant de ces subsides qui pourra être ristourné à la Région" (doc. A-302/2 - 93-94, pge 119).

Le sous-amendement n° 4 vise à préciser clairement que le subside couvre les frais exposés par la société avant la conclusion du contrat de concession et non au gré de la conclusion des divers contrats de gestion en cours d'exécution de cette concession. Tel que rédigé, l'amendement du Gouvernement laisse entendre que le subside de 70 millions pourrait être octroyé pour chacun des contrats de gestion.

Le Secrétaire d'Etat peut marquer son accord sur l'observation soumise par le membre. Il fait toutefois observer qu'il n'existe pas à proprement parler de contrat de concession, mais bien des contrats de gestion. La philosophie de l'amendement du Gouvernement vise à subsidier partiellement les frais exposés par la société avant le début des opérations. Il propose dès lors de remplacer dans l'amendement du Gouvernement les mots "la conclusion de chacun des contrats de gestion" par les mots "la conclusion du premier des contrats de gestion".

Suite à cette proposition, le membre retire son amendement n° 4.

L'amendement n° 1 tel que sous-amendé par le Gouvernement est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

*
* *

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté par 8 voix contre 1 et 2 abstentions.

IV. Lecture et approbation du rapport

Le rapport est approuvé à l'unanimité des 11 membres présents.

La rapporteuse,

Mme Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

Le Président,

M. Jean DEMANNEZ (F)

Tekst aangenomen door de Commissie

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

betreffende de concessie
van de Openbare Dienst
voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

§ 1. - De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gemachtigd de naamloze vennootschap «Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation», opgericht bij akte van 23 januari 1992, hierna genoemd «de concessiehouder», de openbare dienst van het heraanleggen, in overeenstemming met de bijzondere bestemmingsplannen, van de wijk van het Zuidstation of een gedeelte ervan als concessie te verlenen.

Voor het volbrengen van zijn opdracht ziet de concessiehouder toe op de integrale uitvoering van de voorschriften van deze plannen en op de coherente en overeenstemmende verwezenlijking van de openbare en privé-aanleg en dit rekening houdend met de economische eisen, de mobiliteitseisen en de sociale eisen en meer in het bijzonder met de behoeften aan herhuisvesting van de bewoners.

De concessie bevat het verkrijgen van zakelijke rechten op het geheel van de in § 2 vermelde omtrekken en de afstand van deze rechten aan investeerders die er zich toe zullen verbinden projecten te verwezenlijken overeenkomstig de bijzondere bestemmingsplannen en de nagestreefde doelstellingen, met inachtneming van de architecturale homogeniteit, de wijkbedrijvigheid, het gemengd karakter van de functies en de mobiliteitseisen.

§ 2. - De concessie bevat één of meer ondernemingen. Iedere onderneming heeft betrekking op een door de Regering vastgestelde omtrek en wordt geregeld in een tussen de Regering en de concessiehouder te sluiten beheercontract.

Het beheercontract en de wijzigingen ervan worden door de Regering voor advies aan de betrokken gemeenteraad voorgelegd. Bij gebrek aan een advies van de gemeenteraad binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het ontwerp, wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Artikel 3

§ 1. - Ten behoeve van de concessie, kan de concessiehouder onder meer:

Texte adopté par la Commission

PROJET D'ORDONNANCE

relative à la concession du Service public
du Réaménagement
du quartier de Bruxelles-Midi

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

§ 1^{er}. - Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est autorisé à concéder à la société anonyme «Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi», constituée par acte du 23 janvier 1992, ci-après dénommée «le concessionnaire», le service public de réaménagement, en conformité avec les plans particuliers d'affectation du sol, du quartier de la Gare du Midi ou d'une partie de celui-ci.

Le concessionnaire, dans l'accomplissement de sa mission, veille à l'exécution intégrale des prescriptions desdits plans et à la réalisation cohérente et concordante des aménagements publics et privés, et ce en tenant compte des impératifs économiques, des impératifs de mobilité et des impératifs sociaux, en particulier des nécessités de relogement des habitants.

La concession comporte l'acquisition de droits réels sur l'ensemble des périmètres prévus au § 2 et la cession de ceux-ci à des investisseurs qui s'engageront à réaliser des projets conformes aux plans particuliers d'affectation du sol et aux objectifs poursuivis, dans le respect de l'homogénéité architecturale, de l'animation du quartier, de la mixité des fonctions et des impératifs de mobilité.

§ 2. - La concession comporte une ou plusieurs opérations. Chaque opération porte sur un périmètre déterminé par le Gouvernement et fait l'objet d'un contrat de gestion à conclure entre le Gouvernement et le concessionnaire.

Le contrat de gestion et ses modifications sont soumis par le Gouvernement à l'avis du conseil communal concerné. A défaut d'avis émis par le conseil dans un délai de soixante jours à dater de la réception du projet, cet avis est réputé favorable.

Article 3

§ 1^{er}. - Pour les besoins de la concession, le concessionnaire peut notamment:

- a) de nodige studies uitvoeren of laten uitvoeren en terwijl de operatie aan de gang is alle nuttige voorstellen doen;
- b) gebouwde of ongebouwde onroerende goederen kopen of huren; deze goederen samenbrengen of in kavels verdelen; ze onderhouden en beheren; desgevallend overgaan tot het slopen van gebouwen;
- c) gebouwde of ongebouwde onroerende goederen verkopen en alle mogelijke onroerende zakelijke rechten vestigen;
- d) gebruik maken van alle mogelijke vormen van financiering;
- e) alle initiatieven nemen met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en om te voldoen aan de sociale eisen.

§ 2. - In zoverre ze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de concessie kan de concessiehouder werken van openbare uitrusting laten verwezenlijken, waarvan de lijst vastgesteld is in het beheercontract, en van infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels.

§ 3. - In het kader van de concessie, schikt de concessiehouder zich naar de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

Artikel 4

§ 1. - De onroerende goederen die de concessiehouder wil aankopen, worden door de Regering onderworpen aan de schatting van de Ontvanger der registratie. Deze schatting moet binnen een maand na de aanvraag aan de Regering en aan de concessiehouder worden medegedeeld.

Wanneer de schatting niet binnen deze termijn wordt medegedeeld, beslist de concessiehouder vrij over de aankoopprijs.

§ 2. - Indien de Ontvanger der Registratie de aankoopprijs niet heeft geschat of indien de aankoopprijs hoger is dan deze schatting, geeft de concessiehouder de Regering onmiddellijk kennis van het bedrag van deze prijs.

Binnen een maand na de ontvangst van deze kennisgeving kan de Regering de concessiehouder berichten dat het Gewest zich het recht voorbehoudt, bij eventuele ontbinding van de concessie met toepassing van artikel 12, te weigeren het bewuste goed over te nemen.

§ 3. - Op verzoek van de concessiehouder staat het Gewest aan eerstgenoemde de binnen de omtrek van het project gelegen onroerende goederen van zijn privé-domein af en dit voor een prijs die niet hoger is dan de schatting van de Ontvanger der registratie.

Op verzoek van de concessiehouder kan de gemeente onder dezelfde voorwaarden de onroerende goederen van haar privé-domein afstaan.

- a) réaliser ou faire réaliser les études nécessaires et formuler, en cours d'opération, toutes suggestions utiles;
- b) acquérir ou prendre en location des biens immeubles bâtis ou non bâtis; les réunir ou les diviser en lots; les entretenir et les gérer; faire procéder, le cas échéant, à la démolition de bâtiments;
- c) mettre en vente des immeubles bâtis ou non bâtis et constituer tous droits réels immobiliers;
- d) recourir à tout mode de financement;
- e) prendre toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux.

§ 2. - Dans la mesure où l'exécution de la concession l'impose, le concessionnaire peut faire procéder à la réalisation de travaux d'équipements publics, dont la liste est arrêtée par le contrat de gestion, ainsi que de travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

§ 3. - Dans le cadre de la concession, le concessionnaire se conforme à la législation sur les marchés publics.

Article 4

§ 1^{er}. - Les immeubles dont le concessionnaire envisage l'acquisition sont soumis par le Gouvernement à l'estimation du Receveur de l'enregistrement. Celle-ci doit être communiquée au Gouvernement et au concessionnaire dans un délai d'un mois à dater de la demande.

A défaut d'estimation communiquée dans ce délai, le concessionnaire décide librement du prix de l'acquisition.

§ 2. - Si l'acquisition n'a pas fait l'objet d'une estimation par le Receveur de l'enregistrement ou si le prix de l'acquisition est supérieur à cette estimation, le concessionnaire communique immédiatement au Gouvernement le montant de ce prix.

Dans le mois de la réception de cette communication, le Gouvernement peut notifier au concessionnaire que la Région se réserve le droit de refuser, en cas de résiliation éventuelle de la concession en application de l'article 12, de reprendre le bien considéré.

§ 3. - A la demande du concessionnaire, la Région lui cède les immeubles de son domaine privé, situés dans le périmètre de l'opération, à un prix ne dépassant pas l'estimation du Receveur de l'enregistrement.

A la demande du concessionnaire, la commune peut lui céder dans les mêmes conditions, les immeubles de son domaine privé.

§ 4. – Indien het voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen nodig blijkt een weg af te schaffen, kunnen het Gewest en de betrokken gemeente de zate van deze weg onderhands aan de concessiehouder afstaan, na voornoemde weg te hebben afgeschaft. De bepalingen van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen zijn niet van toepassing op de afstand door het Gewest.

Indien het voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen nodig blijkt een weg aan te leggen, kan het Gewest of de gemeente die deze weg beheert, de concessiehouder belasten met het administratief en technisch beheer van de werken die hiervoor nodig zijn. In dat geval zorgt de concessiehouder voor de voorbereiding en de uitvoering van alle beslissingen van de bouwheer, onder meer de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, het opstellen van het bestek, het onderzoek van de offertes, het toezicht op werken en de oplevering van de werken.

Indien een weg begrepen is in de omtrek bepaald door het beheercontract, worden de prestaties van de concessiehouder niet vergoed.

Artikel 5

§ 1. – Het Gewest gaat in naam en voor rekening van de concessiehouder en op diens kosten en risico, over tot de onteigeningen ten algemene nutte die nodig zijn voor de verwezenlijking van de bijzondere bestemmingsplannen en dit overeenkomstig de door de Regering goedgekeurde onteigeningsplannen.

Elke onteigeningsprocedure wordt, met toepassing van de desbetreffende wetgeving, ingesteld door de Regering ten verzoeken van de concessiehouder. Daartoe dient de concessiehouder bij de Regering een met redenen omklede aanvraag in, samen met de schatting van de Ontvanger der registratie.

§ 2. – In voorkomend geval stelt de concessiehouder aan de Regering het bedrag van de aan te bieden vergoeding voor, overeenkomstig de vigerende wetgeving. Hij consigniert de vergoedingen.

Artikel 6

§ 1. – Voor de berekening van de waarde van het onteigende goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de minderwaarde die voortvloeit uit de voorschriften van de plannen waarvan de uitvoering aanleiding geeft tot de onteigeningsprocedure.

§ 2. – Ingeval opeenvolgende onteigeningen bevolen worden voor de uitvoering van een plan, met inbegrip van een wijziging van dit plan, dan worden zij voor de beoordeling van de waarde van de te onteigenen goederen, beschouwd als één geheel te vormen op de datum van het eerste onteigeningsbesluit.

§ 4. – Si la suppression d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région et la commune concernée sont autorisées à céder de gré à gré l'assiette de cette voirie au concessionnaire, après avoir procédé au déclassement de ladite voirie. Les dispositions de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux ne s'appliquent pas à la cession par la Région.

Si le réaménagement d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région ou la commune gestionnaire de cette voirie peuvent charger le concessionnaire de gérer sur les plans administratif et technique la réalisation des travaux requis à cette fin. Dans ce cas, le concessionnaire assure la préparation et l'exécution de toutes les décisions du maître de l'ouvrage, notamment l'élaboration du dossier de demande de permis d'urbanisme, la rédaction du cahier des charges, l'examen des offres, la surveillance et la réception des travaux.

Lorsqu'une voirie est comprise dans le périmètre défini par le contrat de gestion, les prestations du concessionnaire ne donnent lieu à aucune rémunération.

Article 5

§ 1^{er}. – La Région procède, au nom et pour le compte du concessionnaire et aux frais et risques de celui-ci, aux expropriations pour cause d'utilité publique nécessaires à la réalisation des plans particuliers d'affectation du sol, conformément aux plans d'expropriation arrêtés par le Gouvernement.

Chaque procédure d'expropriation est, en application de la législation y afférente, mise en œuvre par le Gouvernement à la demande du concessionnaire. A cette fin, le concessionnaire introduit auprès du Gouvernement une demande motivée accompagnée de l'estimation du Receveur de l'enregistrement.

§ 2. – S'il échet, le concessionnaire propose au Gouvernement le montant de l'indemnité à offrir, conformément à la législation en vigueur. Il procède à sa consignation.

Article 6

§ 1^{er}. – 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 des prescriptions des plans pour la réalisation desquels il est procédé à l'expropriation.

§ 2. – Des expropriations décrétées successivement en vue de la réalisation d'un plan, y compris d'une modification de ce plan, sont, pour l'appréciation de la valeur des biens à exproprier, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation.

Artikel 7

Onverminderd de artikelen 8 en 9 van deze ordonnantie, neemt de concessiehouder de financiële lasten en risico's van de concessie die hem verleend is, op zich.

Hij is geen enkele retributie verschuldigd aan het Gewest, maar dient aan laatstgenoemde of aan de betrokken gemeente kosteloos de werken van openbare uitrusting af te staan die hij krachtens artikel 3, § 2, van deze ordonnantie heeft laten uitvoeren.

Artikel 8

De Regering is gemachtigd om het Gewest geheel of ten dele borg te laten staan voor de leningen die door de concessiehouder worden aangegaan om de verleende concessie uit te voeren.

De gewestwaarborg kan slaan op de terugbetaling van het kapitaal, van de interesten en toebehoren. Evenwel mag de gewaarborgde rentevoet niet hoger liggen dan die welke het Gemeentekrediet van België op de datum van het aangaan van de lening toepast voor investeringskredieten aan plaatselijke besturen.

Artikel 9

Voor de uitvoering van de werken van openbare uitrusting bedoeld in artikel 3, § 2 van deze ordonnantie, kan de concessiehouder in de plaats van de gemeente de subsidies aanvragen waarop laatstgenoemde aanspraak zou hebben kunnen maken indien zij de werken zelf had laten uitvoeren.

Artikel 10

§ 1. - In de boekhouding van de concessiehouder worden de rekeningen van iedere onderneming afzonderlijk vermeld.

§ 2. - Voor 15 mei van ieder jaar stuurt de concessiehouder voor ieder project naar de Regering en de gemeente:

- a) de rekeningen afgesloten op 31 december van het voorgaande jaar;
- b) een retrospectief verslag over de voortgang van de werkzaamheden opgemaakt met verwijzing naar het prospectief verslag dat dezelfde periode bestrijkt en het volgende bevat:
 - 1° een vastgoedinventaris van de zakelijke rechten en van de gekochte en verkochte goederen;
 - 2° een beschrijving van de stand van de werkzaamheden;

Article 7

Sans préjudice des articles 8 et 9 de la présente ordonnance, le concessionnaire assume la charge et les risques financiers de la concession qui lui a été accordée.

Il n'est tenu d'aucune redevance envers la Région, mais il cèdera gratuitement à celle-ci ou à la commune concernée les travaux d'équipements publics qu'il aura fait réaliser en vertu de l'article 3, § 2 de la présente ordonnance.

Article 8

Le Gouvernement est autorisé à accorder la garantie totale ou partielle de la Région à des emprunts contractés par le concessionnaire pour les besoins de la concession accordée.

La garantie régionale peut être attachée au remboursement du capital, des intérêts et des accessoires. Toutefois, le taux d'intérêt garanti ne peut excéder celui qui, à la date à laquelle l'emprunt est contracté, est pratiqué par le Crédit communal de Belgique pour les crédits d'investissements aux pouvoirs locaux.

Article 9

Lors de la réalisation des travaux d'équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, le concessionnaire peut solliciter, en lieu et place de la commune, les subventions auxquelles celle-ci aurait pu prétendre si elle avait fait réaliser ces travaux elle-même.

Article 10

§ 1^{er}. - La comptabilité du concessionnaire fait apparaître distinctement les comptes de chacune des opérations.

§ 2. - Avant le 15 mai de chaque année, le concessionnaire adresse au Gouvernement et à la commune, pour chacune des opérations:

- a) les comptes arrêtés au 31 décembre de l'année précédente;
- b) un rapport rétrospectif sur l'avancement de l'opération, établi par référence au rapport prospectif couvrant la même période et comprenant:
 - 1° un inventaire foncier des droits réels et des biens acquis et vendus;
 - 2° une description de l'état de réalisation de l'opération;

c) een prospectief verslag over de stand van de werkzaamheden, bevattende:

- 1° het nog uit te voeren programma en de planning der werken;
- 2° de planning van de aankopen en onteigeningen die nodig zijn om het programma te verwezenlijken en de beschrijvende opsomming van de initiatieven ter bevordering van de herhuisvesting;
- 3° een kostenraming van het nog te realiseren programma, per functie (huisvesting, handelsactiviteiten, kantoren en andere functies);
- 4° een thesaurieraming tot en met de voltooiing van de onderneming waarin onder meer de leningen nader bepaald worden die moeten worden aangegaan of afgelost.

§ 3. - De personen die hiervoor door de Regering aangewezen zijn, mogen alle stukken opvragen die nodig zijn om deze documenten te controleren.

Het prospectief verslag bedoeld in § 2, c, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering. Deze laatste mag weigeren haar goedkeuring te geven wegens overtreding van de bepalingen van deze ordonnantie of van het beheercontract of wegens strijdigheid met het algemeen belang. De beslissingen tot niet-goedkeuring moeten met redenen omkleed zijn en duidelijk vermelden op welke elementen van het verslag ze betrekking hebben.

Indien de uitdrukkelijke goedkeuring niet aan de concessiehouder betekend wordt binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier, wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn.

§ 4. - Ingeval het *prospectief* verslag niet goedgekeurd wordt, stuurt de concessiehouder, binnen een termijn van dertig dagen, een nieuw verslag naar de Regering. Bij gebrek aan uitdrukkelijke goedkeuring van de Regering binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het nieuw verslag, wordt het geacht goedgekeurd te zijn.

Ingeval dit nieuw verslag niet goedgekeurd wordt, is het de concessiehouder evenwel toegestaan de concessie verder uit te voeren, overeenkomstig de vooruitzichten van dit verslag indien, binnen een termijn van *vijfenzeventig dagen* na de datum van niet-goedkeuring, het beheercontract niet gewijzigd of opgezegd werd door de Regering krachtens artikel 12 of 14 van deze ordonnantie, naar gelang het geval.

Indien met toepassing van het bepaalde in het tweede lid het beheercontract wordt gewijzigd of opgezegd, wordt de gemeente vooraf om advies gevraagd. De Regering bepaalt de termijn waarbinnen de gemeenteraad dit advies uitbrengt. Deze moet ten minste *een maand* bedragen.

c) un rapport prospectif sur la réalisation de l'opération, comprenant:

- 1° le programme restant à exécuter et son calendrier de réalisation;
- 2° le calendrier des acquisitions et expropriations nécessaires pour réaliser ce programme et le descriptif des initiatives prises pour favoriser le relogement;
- 3° un compte prévisionnel du programme restant à exécuter, présenté en distinguant les diverses fonctions (logements, commerces, bureaux et autres);
- 4° une prévision de trésorerie jusqu'à l'achèvement de l'opération, précisant notamment les emprunts à souscrire ou à rembourser.

§ 3. - Les personnes désignées à cette fin par le Gouvernement peuvent se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification de ces documents.

Le rapport prospectif visé au § 2, c, est soumis à l'approbation du Gouvernement. Celui-ci peut refuser son approbation soit pour violation des dispositions de la présente ordonnance ou du contrat de gestion, soit pour lésion de l'intérêt général. Les décisions d'improbation doivent être motivées et indiquer précisément quels sont les éléments du rapport sur lesquels elles portent.

A défaut d'approbation expresse notifiée au concessionnaire dans un délai de soixante jours à dater de la réception du dossier, le rapport est réputé approuvé.

§ 4. - En cas d'improbation du rapport *prospectif*, le concessionnaire adresse un nouveau rapport au Gouvernement, dans un délai de trente jours. A défaut de décision expresse du Gouvernement dans un délai de trente jours à dater de la réception de ce nouveau rapport, celui-ci est réputé approuvé.

En cas d'improbation de ce nouveau rapport, le concessionnaire est néanmoins autorisé à poursuivre l'exécution de la concession conformément aux prévisions de ce rapport si, dans un délai de *septante-cinq jours* à dater de l'improbation, le contrat de gestion n'a pas été soit modifié, soit résilié par le Gouvernement en vertu des articles 12 ou 14 de la présente ordonnance, selon le cas.

Si, en application du deuxième alinéa, le contrat de gestion est modifié ou résilié, l'avis de la commune est préalablement sollicité. Le Gouvernement fixe le délai dans lequel le conseil communal émet cet avis. Ce délai doit être *d'un mois* au moins.

§ 5. – De rekeningen en het retrospectief verslag bedoeld in § 2 worden binnen een maand na hun indiening aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld.

Het prospectief verslag wordt binnen een maand na de goedkeuring of de niet-goedkeuring aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld.

Artikel II

§ 1. – De concessie wordt toegekend voor een duur van acht jaar, tenzij ze na onderling overleg vroeger wordt ontbonden. Zij kan één keer voor een periode van maximum acht jaar worden verlengd.

§ 2. – Op het einde van de concessie draagt de concessiehouder aan de betrokken gemeente, of in voorkomend geval aan het Gewest, de zakelijke rechten over van de goederen die binnen de omtrek van de werkzaamheden gelegen zijn. Deze rechten worden overgedragen voor de prijs vastgesteld door de bevoegde Ontvanger der registratie.

Uiterlijk drie maanden vóór het einde van de concessie, vraagt de Regering de schatting van deze zakelijke rechten door de bevoegde Ontvanger der registratie. De schatting moet uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van de aanvraag aan de Regering en aan de concessiehouder medegedeeld worden.

§ 3. – De gemeente beschikt over een recht van voorkoop op deze zakelijke rechten.

Na afloop van de concessie stuurt de concessiehouder de lijst van deze zakelijke rechten, met vermelding van hun overdrachtsprijs, gelijktijdig naar de gemeente en naar het Gewest.

Het recht van voorkoop van de gemeente moet binnen een termijn van vier maanden na de ontvangst van deze lijst uitgeoefend worden.

De gemeente wordt verondersteld afstand te doen van haar recht van voorkoop indien zij na het verstrijken van voornoemde termijn de lijst met de zakelijke rechten die zij overneemt niet gelijktijdig naar het Gewest en de concessiehouder heeft gestuurd.

§ 4. – De zakelijke rechten waarop de gemeente haar recht van voorkoop niet heeft laten gelden, worden door het Gewest overgenomen.

§ 5. – Onverminderd de eventuele schadevergoedingen, komen de in artikel 3, § 2 van deze ordonnantie bedoelde openbare uitrustingen van rechtswege toe aan het Gewest of aan de gemeente en dit in de staat waarin zij zich na afloop van de concessie bevinden, behoudens andersluidende bepaling in het beheercontract.

§ 5. – Les comptes et le rapport rétrospectif visés au § 2 sont communiqués au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dans le mois de leur dépôt.

Le rapport prospectif est communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dans le mois de son improbation ou de son approbation.

Article II

§ 1^{er}. – La concession est accordée pour une durée de huit ans, sauf résiliation anticipée d'un commun accord. Elle peut être renouvelée une fois pour une durée maximale de huit ans.

§ 2. – A la fin de la concession, le concessionnaire cède à la commune concernée, ou, à défaut, à la Région, les droits réels qu'il détient sur les biens situés dans le périmètre de l'opération. Cette cession a lieu au prix fixé par le Receveur de l'enregistrement compétent.

Au plus tard trois mois avant l'expiration de la concession, le Gouvernement demande l'estimation de ces droits réels par le Receveur de l'enregistrement compétent. L'estimation doit être communiquée au Gouvernement et au concessionnaire au plus tard dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande.

§ 3. – La commune dispose d'un droit de préemption sur ces droits réels.

A l'expiration de la concession, le concessionnaire transmet simultanément à la commune et à la Région la liste desdits droits réels avec l'indication de leur prix.

Le droit de préemption de la commune doit être exercé dans un délai de quatre mois à dater de la réception de cette liste.

La commune est présumée renoncer à son droit de préemption si, à l'expiration du délai précité, elle n'a pas adressé, simultanément à la Région et au concessionnaire, la liste des droits réels qu'elle reprend.

§ 4. – Les droits réels sur lesquels la commune n'a pas exercé son droit de préemption sont repris par la Région.

§ 5. – Sans préjudice de dommages et intérêts éventuels, les équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, reviennent de plein droit à la Région ou à la commune, en l'état où ils se trouvent à l'expiration de la concession, sauf stipulation contraire du contrat de gestion.

§ 6. – Uiterlijk één jaar na afloop van de concessie, legt de concessiehouder aan de Regering en aan de gemeente een eindverslag voor, waarin verslag wordt uitgebracht over de uitvoering van de verleende concessie.

Het slotverslag wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad medegedeeld binnen *een maand na de indiening ervan*.

Artikel 12

Het Gewest kan op elk ogenblik de concessie eenzijdig opzeggen om redenen van algemeen belang, mits het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel volledig wordt vergoed. In dit geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van de concessie.

Het Gewest kan tevens, om redenen van algemeen belang, eenzijdig het beheercontract in verband met een onderneming opzeggen, mits het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel volledig wordt vergoed. In dit geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van de onderneming.

De §§ 3 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel. In dit geval wordt de prijs deze waarvoor de concessiehouder het zakelijk recht verkregen heeft, vermeerderd naar evenredigheid van de kosten die laatstgenoemde gedaan heeft voor de betrokken onderneming. De Regering kan de terugneming van een recht weigeren indien hierover bij het verkrijgen een kennisgeving is gedaan zoals bepaald in artikel 4, § 2, van deze ordonnantie.

Artikel 13

Het beheercontract regelt de gevolgen van de wijzigingen die aangebracht worden in één der bijzondere bestemmingsplannen, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Het kan voorzien in een vergoeding die aan de concessiehouder ten goede komt. In voorkomend geval wordt het beheercontract aangepast.

Artikel 14

In geval van ernstige tekortkoming van de concessiehouder bij het nakomen van de verplichtingen die voortvloeien uit deze ordonnantie of uit het beheercontract dat krachtens deze ordonnantie is gesloten, kan het Gewest zonder vergoeding eenzijdig overgaan tot de opzegging hetzij van de concessie in haar geheel, hetzij van het beheercontract met betrekking tot de onderneming in verband waarmee deze tekortkomingen werden vastgesteld.

§ 6. – Au plus tard un an après l'expiration de la concession, le concessionnaire soumet au Gouvernement et à la commune un rapport final rendant compte de l'exécution de la concession accordée.

Le rapport final est communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale *dans le mois de son dépôt*.

Article 12

La Région peut résilier unilatéralement la concession à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de la concession.

La Région peut également résilier unilatéralement, pour des motifs d'intérêt général, le contrat de gestion relatif à une opération, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de l'opération.

Les §§ 3 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article. Dans ce cas, le prix de la concession est le prix auquel le concessionnaire a acquis le droit réel, augmenté du prorata des frais engagés par celui-ci pour l'opération concernée. Le Gouvernement pourra refuser la reprise d'un droit, si ce dernier a fait l'objet, lors de son acquisition, de la notification prévue à l'article 4, § 2, de la présente ordonnance.

Article 13

Le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées à un plan particulier d'affectation du sol conformément aux dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Il peut prévoir l'octroi d'une indemnité revenant au concessionnaire. Le cas échéant, le contrat de gestion est adapté.

Article 14

En cas de manquement grave du concessionnaire aux obligations résultant de la présente ordonnance ou d'un contrat de gestion conclu en vertu de celle-ci, la Région peut résilier unilatéralement, sans indemnité, soit la concession dans son ensemble, soit le contrat de gestion relatif à l'opération dans le cadre de laquelle ces manquements ont été constatés.

De §§ 2 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel.

Artikel 15 (nieuw)

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is gemachtigd om de werkings- en studiekosten van de vennootschap die dateren van vóór het sluiten van het eerste van de beheercontracten vermeld in artikel 2, § 2, van deze ordonnantie, voor een maximumbedrag van 70 miljoen te betoelagen.

Les §§ 2 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article.

Article 15 (nouveau)

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est habilité à subsidier, à concurrence d'un montant maximum de 70 millions, les frais de fonctionnement et d'étude de la société, antérieurs à la conclusion du premier des contrats de gestion prévus à l'article 2, § 2 de la présente ordonnance.

Bijlagen**Bijlage 1 - Amendementen**

Nr. 1

*Artikel 15 (nieuw)***Een artikel 15 (nieuw) toe te voegen, luidend:**

"Art. 15. - De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is gemachtigd om de werkings- en studiekosten van de vennootschap die dateren van vóór het sluiten van al de beheercontracten vermeld in artikel 2, § 2, van deze ordonnantie, voor een maximumbedrag van 70 miljoen te betoelagen."

VERANTWOORDING

Het betreft een overgangsmaatregel die het mogelijk maakt een wettelijke basis te geven aan de tussenkomst van het Gewest, met name de gedeeltelijke tenlasteneming van de werkings- en studiekosten van de vennootschap, gedurende de periode die voorafgaat aan de aanvang van haar operationele activiteiten.

Nr. 2

Artikel 3

- In de eerste paragraaf, punt e) te doen vervallen.
- De eerste paragraaf met een tweede lid aan te vullen luidend:

De concessiehouder neemt alle initiatieven met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak."

VERANTWOORDING

De wetten van de immobiëlenmarkt kunnen de concessionaris ervan weerhouden maatregelen te nemen om de huisvesting te bevorderen en rekening te houden met de sociale noodwendigheden. Het is dan ook wenselijk dat de concessionaris verplicht is initiatieven in die zin te nemen.

Nr. 3

Artikel 3

In paragraaf 2, de woorden "kan de concessiehouder werken laten uitvoeren" door de woorden "laat de concessiehouder werken uitvoeren" te vervangen.

Annexes**Annexe 1 - Amendements**

N° 1

*Article 15 (nouveau)***Ajouter un article 15 (nouveau), libellé comme suit:**

"Art. 15. - Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est habilité à subsidier, à concurrence d'un montant maximum de 70 millions, les frais de fonctionnement et d'étude de la société, antérieurs à la conclusion de chacun des contrats de gestion prévus à l'article 2, § 2 de la présente ordonnance."

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une mesure transitoire, permettant de donner une base légale à l'intervention de la Région, qui consiste à prendre en charge partiellement les frais de fonctionnement et d'étude de la société, durant la période qui précède le début des activités opérationnelles de celle-ci.

N° 2

Article 3

- Au § 1er, supprimer le point e).
- Compléter le § 1er par un second alinéa rédigé comme suit:

"Le concessionnaire prend toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux."

JUSTIFICATION

Les lois du marché immobilier sont telles que le concessionnaire pourrait montrer quelque réticence à l'égard des mesures visant à favoriser le logement et à tenir compte des impératifs sociaux. Dans ce contexte, il est souhaitable que le concessionnaire soit tenu de prendre des initiatives en ce sens.

N° 3

Article 3

Au § 2, après les mots "le concessionnaire", remplacer les mots "peut faire" par le mot "fait".

VERANTWOORDING

Krachtens artikel 7, lid 2, worden de werken van openbare uitrusting, die de concessiehouder met toepassing van artikel 3, paragraaf 2, heeft laten uitvoeren, op het einde van het concessieovereenkomst kosteloos aan het Gewest of aan de gemeente overgedragen.

De concessiehouder levert met deze overdracht, naast zijn optreden als immobiliënmakelaar voor rekening van het Gewest, een tegenprestatie voor de concessieovereenkomst.

Hij mag dus niet zelf over het belang ervan beslissen.

Nr. 4 (subamendement op amendement nr. 1)

Artikel 15 (nieuw)

De woorden "al de beheercontracten vermeld in artikel 2, § 2, van deze ordonnantie" te vervangen door de woorden "het concessiecontract".

VERANTWOORDING

Conform de verantwoording van de Regering zelf op het amendement dat ze indient, strekt dit amendement ertoe de machtiging in te dammen om subsidies toe te kennen ter dekking van de kosten die de maatschappij vóór het sluiten van het concessie-contract heeft gedaan en niet naargelang er tijdens de uitvoering van de concessie beheercontracten worden gesloten.

Nr. 5

Artikel 10

- **In paragraaf 4, tweede lid, de woorden «twee maanden» door de woorden «drie maanden» te vervangen.**
- **In paragraaf 4, derde lid, de woorden «ten minste vijftien dagen» door de woorden «ten minste dertig dagen» te vervangen.**

VERANTWOORDING

De betrokken gemeenteraden moeten voldoende tijd krijgen om zich uit te spreken over de wijzigingen van het beheercontract.

JUSTIFICATION

En vertu de l'article 7, alinéa 2, les travaux d'équipement public que le concessionnaire aura fait réaliser en application de l'article 3, paragraphe 2, seront cédés à la fin du contrat de concession à titre gratuit à la Région ou à la commune.

Cette cession constitue, hormis le service d'agent immobilier qu'il fournit à la Région, la contre-partie apportée par le concessionnaire au contrat de concession.

Il convient par conséquent de ne pas laisser à ce dernier la faculté d'en déterminer l'importance.

N° 4 (sous-amendement à l'amendement n° 1)

Article 15 (nouveau)

Remplacer les mots «de chacun des contrats de gestion prévus à l'article 2, § 2 de la présente ordonnance» par les mots «de la conclusion du contrat de concession».

JUSTIFICATION

Conformément à la justification apportée par le Gouvernement lui-même à l'amendement qu'il dépose, le présent amendement vise à limiter l'autorisation d'octroyer des subsides en vue de couvrir les frais exposés par la société avant la conclusion du contrat de concession et non au gré de la conclusion des contrats de gestion au cours de l'exécution de la concession.

N° 5

Article 10

- **Au § 4, 2e alinéa, remplacer les mots «deux mois», par les mots «trois mois».**
- **Au § 4, 3e alinéa, remplacer les mots «quinze jours» par les mots «trente jours».**

JUSTIFICATION

Donner un temps suffisant aux conseils communaux concernés pour se prononcer sur les modifications du contrat de gestion.

Bijlage 2**Rol van de gemeente in de ordonnantie****a) BBP**

Art. 2, § 1. – De concessiehouder legt de Zuidwijk aan overeenkomstig de BBP's. Deze werden uitgewerkt door de gemeenten en door hen definitief goedgekeurd. Zij zijn nu ter goedkeuring aan het Gewest voorgelegd dat zijn standpunt zal innemen nadat het GewOP aangenomen is.

b) Beheercontract

Art. 2, § 2. – De concessie omvat één of meerdere onderneming die telkens geregeld worden door een beheercontract. De beheercontracten evenals de eventueel wijzigende aanhangsels worden voor advies aan de gemeenteraad voorgelegd.

Art. 10, § 2. – De concessiehouder stuurt vóór 15 mei van ieder jaar de rekeningen van het vorig dienstjaar, een retrospectief verslag en een prospectief verslag naar de gemeente.

Art. 10, § 4. – Indien de Regering het retrospectief verslag tot tweemaal toe afkeurt, dan brengt de eventuele verdere opdracht van de concessiehouder hetzij de wijziging, hetzij de opzegging van het beheercontract met zich. Hiervoor wordt het advies van de gemeente gevraagd.

c) Onroerende transacties

Art. 4, § 3. – Het Gewest kan onroerende goederen van zijn privé-domein aan de concessiehouder afstaan tegen een prijs die de schatting van de Ontvanger der registratie niet overschrijdt.

Art. 11, § 2. – Op het einde van de concessie draagt de concessiehouder aan de gemeente, of in voorkomend geval aan het Gewest, de zakelijke rechten over tegen de prijs vastgesteld door de Ontvanger der registratie.

Art. 11, § 3. – Op het einde van de concessie beschikt de gemeente over een recht van voorkoop op de zakelijke rechten.

d) Openbare uitrusting

Art. 4, § 4. – De gemeente kan na deklassering de zate van haar openbare ruimten die noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van het BBP onderhands afstaan.

Art. 4, § 4. – De gemeente kan de concessiehouder belasten met het beheer van de heraanlegwerken aan de gemeentelijke wegen die noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van het BBP.

Art. 7. – De werken inzake openbare uitrusting die door de concessiehouder werden uitgevoerd en die opnieuw aan de gemeente toekomen worden gratis afgestaan.

Art. 9. – Voor de uitvoering van deze werken van openbare uitrusting kan de concessiehouder in de plaats van de gemeente de subsidies aanvragen waarop deze aanspraak had kunnen maken indien ze de werken zelf had laten uitvoeren.

Art. 11, § 5. – Na afloop van de concessie worden de openbare uitrustingen die aan de gemeente toekomen afgestaan aan deze laatste in de staat waarin zij zich bevinden.

Annexe 2**Rôle de la commune dans l'ordonnance****a) PPAS**

Art. 2, § 1. – Le concessionnaire réaménage le quartier du Midi en conformité avec les PPAS. Ceux-ci ont été élaborés par les communes, adoptés définitivement par celles-ci et sont en attente d'approbation par la Région, qui déterminera sa position après adoption du PRD.

b) Contrat de gestion

Art. 2, § 2. – La concession comporte une ou plusieurs opérations, régies chacune par un contrat de gestion. Les contrats de gestion, ainsi que leurs avenants modificatifs éventuels, sont soumis pour avis au conseil communal.

Art. 10, § 2. – Le concessionnaire adresse à la commune, avant le 15/05 de chaque année, les comptes de l'exercice précédent, un rapport rétrospectif et un rapport prospectif.

Art. 10, § 4. – En cas de double improbation du Gouvernement du rapport prospectif, la continuation éventuelle de la mission du concessionnaire implique soit la modification, soit la résiliation du contrat de gestion, pour lesquelles l'avis de la commune est sollicité.

c) Transactions immobilières

Art. 4, § 3. – La commune peut céder ses immeubles privés au concessionnaire à un prix ne dépassant pas l'estimation du receveur de l'enregistrement.

Art. 11, § 2. – A la fin de la concession, le concessionnaire cède à la commune, ou, à défaut, à la Région, les droits réels qu'elle détient au prix fixé par le receveur de l'enregistrement.

Art. 11, § 3. – La commune dispose d'un droit de préemption sur les droits réels à la fin de la concession.

d) Equipements publics

Art. 4, § 4. – La commune est autorisée à céder de gré à gré, après déclassement, l'assiette de ses espaces publics nécessaire à la bonne exécution des PPAS.

Art. 4, § 4. – La commune peut charger le concessionnaire de gérer les travaux de réaménagement de voirie communale, nécessaires pour la bonne exécution des PPAS.

Art. 7. – Les travaux d'équipements publics réalisés par le concessionnaire et qui reviennent à la commune sont cédés gratuitement.

Art. 9. – Pour la réalisation de ces travaux d'équipements publics, le concessionnaire peut solliciter, en lieu et place de la commune, les subventions auxquelles celle-ci aurait pu prétendre si elle avait réalisé les travaux elle-même.

Art. 11, § 5. – A l'expiration de la concession, les équipements publics qui sont destinés à revenir à la commune, lui sont cédés dans l'état où ils se trouvent.

0295/4311
I.P.M. COLOR PRINTING
☎02/218.68.00