

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

SESSION ORDINAIRE 1995-1996

9 SEPTEMBRE 1996

**RAPPORT DEFINITIF
DE LA COUR DES COMPTES**

**Contrôle des opérations
de rénovation urbaine
mises en œuvre par la Société
de développement régional de Bruxelles**

Ce rapport a été arrêté
en Assemblée générale
du 4 septembre 1996

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1995-1996

9 SEPTEMBER 1996

**DEFINITIEF VERSLAG
VAN HET REKENHOF**

**Controle op de verrichtingen
inzake stadskernvernieuwing
uitgevoerd door de Gewestelijke
Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel**

Het onderhavige verslag
werd in de algemene vergadering
van 4 september 1996 vastgesteld

Note liminaire

Le Conseil régional a souhaité qu'un «contrôle de gestion» soit organisé, en ce qui concerne l'utilisation des crédits budgétaires affectés à la politique de rénovation urbaine mise en oeuvre par la SDRB; il convient d'attirer d'emblée l'attention sur le fait que la «gestion» des crédits n'est pas le fait du département, simple «boîte à lettres», mais bien celui de la SDRB, organisme sur lequel la Région exerce une tutelle tout à fait particulière et qui bénéficie d'une autonomie de gestion très large.

Au stade actuel, les devoirs accomplis au siège de l'organisme ont été limités à l'examen approfondi de l'ensemble des décisions prises par les organes de la SDRB, ainsi que des modalités d'exécution de celles-ci, permettant d'atteindre l'objectif défini par le Gouvernement régional, savoir mettre sur le marché des logements moyens accessibles à des candidats propriétaires bénéficiant de revenus moyens.

Le présent rapport n'entend pas apprécier les performances réalisées par la SDRB au regard de celles qu'affichent d'autres intervenants relevant du secteur public dans le domaine de la politique du logement. En effet, outre que le principe même d'une telle comparaison doit être abordé avec prudence – le champ d'activités et les contraintes étant parfois très différents, selon qu'il s'agit des communes, des sociétés de logements sociaux ou de la SDRB – le matériel statistique fait actuellement défaut.

Le propos ne sera donc pas d'établir si la SDRB fait mieux ou davantage que d'autres mais bien de déterminer si l'objectif précité est correctement atteint et si tous les instruments utilisés (juridiques, financiers) sont adéquats.

Inleidende nota

De Gewestraad heeft de wenst geuit dat een «beheerscontrole» zou worden uitgevoerd met betrekking tot de aanwending van de begrotingskredieten bestemd voor het beleid inzake stads-kernvernieuwing dat door de GOMB wordt gevoerd. De aandacht moet er meteen op worden gevestigd dat het «beheer» van de kredieten niet tot de bevoegdheid van het departement behoort, dat gewoon als «doorgeefluik» fungeert. Dat beheer valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de GOMB die een instelling is waarop het Gewest een toezicht van zeer bijzondere aard uitoefent en die een zeer ruime beheersautonomie bezit.

In het huidige stadium waren de werkzaamheden die op de zetel van de instelling werden verricht, beperkt tot een grondig onderzoek van de beslissingen die door de organen van de GOMB werden genomen en van de uitvoeringsmodaliteiten van die beslissingen die het mogelijk moesten maken de door de gewestregering gedefinieerde doelstelling te bereiken te weten middelgrote woningen op de markt brengen ten behoeve van kandidaat-eigenaars met een bescheiden inkomen.

Het onderhavige verslag heeft niet de bedoeling de verzevenlijkingen van de GOMB te vergelijken met die van andere actoren uit de openbare sector in het vlak van het huisvestingsbeleid. Naast het principe zelf dat een dergelijke vergelijking zeer omzichtig moet worden benaderd – het actieveld en de eisen zijn soms zeer verschillend naar gelang het om gemeenten, sociale-huisvestingsmaatschappijen of de GOMB gaat – ontbreken thans immers de statistische gegevens.

Het gaat er derhalve niet om vast te stellen of de GOMB meer of beter presteert dan anderen, maar wel te bepalen of de bovengenoemde doelstelling precies wordt bereikt en of alle aangewende (juridische, financiële) middelen adequaat zijn.

Table des matières

I.	Fondement légal de la mission de rénovation urbaine de la SDRB	6
I.a.	Rétroactes.....	6
I.b.	Du concept de mission déléguée.....	7
I.c.	Mise en cause de l'encadrement légal par le Conseil d'Etat	8
I.d.	Cadre futur.....	9
I.e.	Attitude de la Cour	9
II.	Financement de la mission	10
II.a.	Cadre normatif.....	10
II.b.	Interventions à charge du budget régional.....	11
II.b. 1.	Subventions.....	11
	Tableau 1 – Crédits budgétaires	
II.b. 1. a.	Engagements	12
	Tableau 2 – Ecart entre crédits budgétaires et prévisions de la SDRB	
II.b. 1. b.	Ordonnancements.....	13
II.b. 2.	Avances récupérables.....	13
	Tableau 3 – Situation en fin d'année du fonds d'urgence et de roulement	
II.c.	Ressources complémentaires	15
II.c. 1.	Produits de l'activité statutaire	15
II.c. 2.	Recettes diverses	15
II.c. 3.	Intérêts du fonds d'urgence et de roulement	15
II.c. 4.	Appel au marché des capitaux	15
III.	Evaluation de la mission	17
III.a.	Des projets	17
III.a. 1.	Description générale	17
	Tableau 4 – Inventaire des projets	
III.a. 2.	Evolution des projets «historiques»	22
III.b.	Planification	23
III.b. 1.	Considérations générales	23
III.b. 2.	Programmation financière	23
	Tableau 5 – Planification des projets historiques	
	Tableau 6 – Planification des projets ultérieurs	
III.b. 3.	Planification et gestion budgétaire	26
	Tableau 7 – Délais de préfinancement des dépenses	
III.c.	Etat d'avancement des projets	28
III.c. 1.	Objectif du Gouvernement	28
III.c. 2.	Délais d'exécution	29
	Tableau 8 – Délai d'exécution de 13 opérations	
III.c. 3.	Facteurs explicatifs	31

Inhoudstaffel

I.	Wettelijke grondslag van de opdracht inzake de stads-kernvernieuwing van de GOMB	6
I.a.	Retroacta	6
I.b.	Notie van de gedelegeerde opdracht	7
I.c.	Betwisting van het wettelijk kader door de Raad van State	8
I.d.	Toekomstig kader	9
I.e.	Houding van het Rekenhof.....	9
II.	Financiering van de opdrachten	10
II.a.	Normatief kader.....	10
II.b.	Tegemoetkoming ten laste van de gewestbegroting	11
II.b. 1.	Toelagen.....	11
	Tabel 1 – Begrotingskredieten bestemd voor de financiering van de stads-kernvernieuwing	
II.b. 1. a.	Vastleggingen.....	12
	Tabel 2 – Verschil tussen de begroting van de GOMB en de gewestbegroting	
II.b. 1. b.	Ordonnanceringen.....	13
II.b. 2.	Terugvorderbare voorschotten	13
	Tabel 3 – Toestand einde jaar van het urgentie- en werkingsfonds (beheersfonds)	
II.c.	Complementaire financiële middelen.....	15
II.c. 1.	Opbrengsten uit statutaire opdracht.....	15
II.c. 2.	Diverse inkomsten.....	15
II.c. 3.	Intrest van het urgentie- en werkingsfonds	15
II.c. 4.	Beroep op de kapitaalmarkt.....	16
III.	Evaluatie van de opdracht.....	17
III.a.	Evaluatie van de projecten	17
III.a. 1.	Algemene beschrijving	17
	Tabel 4 – Inventaris van de projecten in uitvoering	
III.a. 2.	Evolutie van de «historische projecten»	22
III.b.	Planning	23
III.b. 1.	Algemene beschouwingen	23
III.b. 2.	Financiële programmatie.....	23
	Tabel 5 – Planning van de «historische» projecten	
	Tabel 6 – Planning van de latere projecten	
III.b. 3.	Planning en budgettair beheer	26
	Tabel 7 – Termijnen van prefinanciering van de uitgaven	
III.c.	Staat van vordering van de projecten.....	28
III.c. 1.	Doelstelling van de regering.....	28
III.c. 2.	Uitvoeringstermijnen.....	29
	Tabel 8 – Uitvoeringstermijnen van 13 verrichtingen	
III.c. 3.	Verklaringen.....	31

III.d. Respect des critères réglementaires	33	III.d. Inachtneming van de reglementaire criteria...	33
III.d. 1. Sélection des projets	33	III.d. 1. Selectie van de projecten	33
III.d. 2. Caractère prépondérant du logement moyen	35	III.d. 2. Overzicht van de middelgrote woning	35
Tableau 9 – Composition des programmes de rénovation		Tabel 9 – Samenstelling van de renovatie- of nieuwbouwprogramma's	
III.d. 3. Rénovation ou construction neuve	38	III.d.3. Renovatie of nieuwbouw	38
III.d. 4. Partenariat avec le secteur privé	39	III.d.4. Partnerschap met de privé-sector	39
III.d. 4. a. Principes	39	III.d.4.a. Principes	39
III.d. 4. b. Diversification des partenaires	41	III.d.4.b. Diversificatie van de partners	41
III.d. 4. c. Répartition des projets	42	III.d.4.c. Verdeling van de projecten	42
III.d. 4. d. Cas particuliers	42	III.d.4.d. Bijzonder geval	42
III.d. 4. e. Incidents	43	III.d.4.e. Incidenten	43
III.d. 5. Maîtrise d'oeuvre	45	III.d.5. Rechtstreeks bouwheerschap	45
III.d. 6. Tutelle et contrôle interne	45	III.d.6. Toezicht en interne controle	45
IV. Mise en oeuvre de la mission	46	IV. Uitvoering van de opdracht	46
IV.a. Etudes préalables et encadrement social	46	IV.a. Voorstudies en sociale omkadering.....	46
IV.b. Acquisitions d'immeubles	47	IV.b. Aankoop van gebouwen	47
IV.b. 1. Typologie	47	IV.b. 1. Typologie	47
Tableau 10 – Classification des acquisitions		Tabel 10 – Indeling van de aankopen	
IV.b. 2. De l'utilité publique	50	IV.b. 2. Openbaar nut	50
IV.b. 3. Incidence de la spéculation immobilière ..	50	IV.b. 3. Weerslag van de vastgoedsspeculatie	50
Tableau 11 – Comparaison de prix de vente, d'estimations et de transactions antérieures aux acquisitions		Tabel 11 – Vergelijking van de verkoop- prijzen, ramingen e transacties vóór de aankoop door de GOMB	
IV.b. 4. Expropriations	52	IV.b. 4. Onteigeningen	52
IV.b. 5. Transactions amiables	53	IV.b. 5. Transacties bij minnelijke schikking	53
IV.b. 5. a. Evaluations et expertises préalables	53	IV.b. 5. a. Schattingen en voorafgaande expertises	53
IV.b. 5. b. Négociations avec les propriétaires	54	IV.b. 5. b. Onderhandelingen met de eigenaars.....	54
IV.b.5. c. Passation des actes authentiques	54	IV.b. 5. c. Verlijden van de authentieke akten	54
IV.c. Exécution des travaux	54	IV.c. Uitvoering der werken	54
IV.d. Interventions au profit des sociétés mixtes	56	IV.d. Tegemoetkomingen ten gunste van de gemengde maatschappijen	56
IV.d. 1. Prises de participation	56	IV.d. 1. Participatie.....	56
IV.d. 2. Avances récupérables et subventions	56	IV.d. 2. Terugvorderbare voorschotten en subsidies	56
IV.e. Commercialisation	58	IV.e. Commercialisering van de woningen	58
IV.e. 1. Offre de logements moyens	58	IV.e. 1. Aanbod van middelgrote woningen.....	58
IV.e. 2. Définition des revenus moyens.....	59	IV.e. 2. Definitie van de middelgrote inkomens ...	59
Tableau 12 – Profil des acquéreurs		Tabel 12 – Profiel van de kopers	
IV.e. 3. Vente ou location	61	IV.e. 3. Verkoop of verhuring	61
IV.e. 4. Incitants complémentaires	62	IV.e. 4. Bijkomende incentives	62
IV.e. 5. Marketing	62	IV.e. 5. Marketing	62
IV.e. 6. Réalisations et perspectives	63	IV.e. 6. Verwezenlijkingen en perspectieven	63
V. Equilibres financiers	64	V. Financiële evenwichten.....	64
V.a. Objectifs poursuivis	64	V.a. Nagestreefde doelstellingen	64
V.b. Evaluation des taux de subsidiation	65	V.b. Evaluatie van de subsidiëringspercentages	65
V.c. Structure des coûts	68	V.c. Structuur van de kosten	68
V.c. 1. Préambule	68	V.c. 1. Inleiding	68
Tableau 13 – Comparaison des coûts des opérations		Tabel 13 – Eindverrekeningen en financiële plans m.b.t. met partners uitgevoerde projecten	
V.c. 2. Etudes préalables	70	V.c. 2. Voorstudies.....	70

V.c. 3. Acquisitions	71	V.c. 3. Aankopen	71
Tableau 14 – Incidence du coût des immeubles sur le prix de revient		Tabel 14 – Weerslag van de prijs van de verworven onroerende goederen op de kostprijs van de woningen	
V.c. 4. Travaux et accessoires	72	V.c. 4. Werken en aanverwante kosten	72
Tableau 15 – Projets de rénovation		Tabel 15 – Renovaties (afgewerkte projecten)	
Tableau 16 – Construction à neuf		Tabel 16 – Nieuwbouw (afgewerkte projecten of projecten in uitvoering)	
V.c. 5. Taxes et impôts	74	V.c. 5. Taksen en belastingen	74
V.c. 6. Marges bénéficiaires, frais de gestion et de vente	75	V.c. 6. Winstmarges en beheers- en verkoop- kosten	75
V.c. 7. Frais financiers	75	V.c. 7. Financiële kosten	75
V.d. Structure des recettes	76	V.d. Structuur van de inkomsten	76
V.d. 1. Vente des logements	76	V.d. 1. Verkoop van de woningen	76
V.d. 2. Commerces	77	V.d. 2. Handelszaken	77
V.d. 3. Parkings	78	V.d. 3. Parkings	78
		Tableau 17 – Tegenvallende verkoop van parkeerruimten	
V.e. Synthèse	78	V.e. Commentaar	78
VI. Conclusions	79	VI. Conclusies	79

I. Fondement légal de la mission de rénovation urbaine de la SDRB

I.a. Rétroactes

Créée en 1974, la SDRB a, jusqu'en 1987-88, exercé les missions statutaires découlant de l'application de la loi sur la planification et la décentralisation économique du 15 juillet 1970 et a essentiellement mené une politique de soutien à l'activité économique par le biais de la création et de l'aménagement de zonings (1).

En 1986, il a été décidé de mettre en liquidation la régie d'aménagement de l'Agglomération bruxelloise; à la même époque, les réglementations organiques relatives à la subvention des opérations de rénovation urbaine effectuées par les pouvoirs locaux ont été fondamentalement remaniées.

Nul doute qu'en signant, le 9 mars 1987, un protocole d'accord consacrant l'extension des missions statutaires de la SDRB à la rénovation urbaine, l'Exécutif régional entendait compléter son dispositif d'intervention sur le terrain (2), au moyen d'un instrument possédant une souplesse et une autonomie dont ne bénéficient pas les pouvoirs subordonnés.

(1) Art. 15 § 2 de la loi du 15.07.70 : les S.D.R.B

- a) s'occupent de l'étude générale, de la conception et de la promotion du développement économique dans leur ressort.
- b) (...)
- c) disposent (...) d'un pouvoir général de suggestion, d'impulsion et de coordination (...) pour la promotion
 - des activités productrices
 - de l'aménagement du territoire
 - des équipements sociaux
 - des infrastructures régionales
- d) peuvent à l'aide de leurs ressources propres, exproprier, équiper, louer, vendre ou faire apport de tout immeuble, engager toute action concrète susceptibles d'accélérer ou amplifier les investissements privés ou publics (...)
- e) (...) [voyez I.b.]
- f) peuvent assurer directement la mise en oeuvre de projets industriels (cfr. A.R. du 29 juin 1978)

(2) Outre une Régie foncière régionale.

I. Wettelijke grondslag van de opdracht inzake de stadskernvernieuwing van de GOMB

I.a. Retroacta

De GOMB werd in 1974 opgericht en heeft tot 1987-88 de statutaire opdrachten vervuld die voortvloeien uit de toepassing van de wet van 15 juli 1970 op de planning en de economische decentralisatie. Zij heeft hoofdzakelijk een beleid van ondersteuning aan de economische activiteit gevoerd via de oprichting en de inrichting van industriezones (1).

In 1986 werd beslist de regie voor ruimtelijke ordening van de Brusselse agglomeratie in vereffening te stellen; tegelijkertijd werden de organieke reglementeringen betreffende de subsidiëring van de stadskernvernieuwingsoperaties welke de ondergeschikte besturen uitvoeren, grondig herwerkt.

Het staat buiten kijf dat de gewestexecutieve, door op 9 maart 1987 een protocolakkoord te ondertekenen waarin de statutaire opdrachten van de GOMB tot stadskernvernieuwing uitgebreid werd, haar bedoeling te kennen heeft gegeven haar interventiemogelijkheden op het terrein te verruimen (2) door middel van een instrument dat over een soepelheid en een autonomie beschikt die de ondergeschikte besturen niet bezitten.

(1) Artikel 15, § 2, van de wet van 15 juli 1970 : de GOM's :

- a) houden zich bezig met de algemene studie, de conceptie en de promotie van de economische ontwikkeling van hun gebied ;
- b) (...)
- c) beschikken, (...), over een algemeen recht van voorstel, stuwning en coördinatie (...) ter bevordering van :
 - economische bedrijvigheid ;
 - ruimtelijke ordening ;
 - sociale uitrusting ;
 - gewestelijke infrastructuur ;
- d) kunnen, met eigen middelen, elk onroerend goed onteigenen, uitrusten, verhuren, verkopen of inbrengen en iedere concrete handeling stellen, die de (...) private of publieke investeringen kan bespoedigen of uitbreiden ;
- e) zie I.b. ;
- f) kunnen rechtstreeks de uitvoering van industriële projecten verzekeren (cfr. koninklijk besluit van 29 juni 1978).

(2) Naast een gewestelijke grondregie.

Les statuts de la SDRB ont été modifiés, et son cadre organique adapté en conséquence, le tout étant approuvé par un arrêté royal du 12 octobre 1987 (3).

La Région s'étant conventionnellement engagée à procurer les moyens financiers nécessaires à l'exécution de cette mission, un premier arrêté royal a été adopté à cet effet le 3 mars 1988, celui-ci a été abrogé par un arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, lui-même complété par un arrêté du 24 octobre 1991.

I.b. Du concept de mission déléguée

L'article 15, § 2, e, de la loi du 15 juillet 1970 ainsi libellé : «*par délégation et aux frais de l'Etat (...) [les sociétés] (...) peuvent exécuter toutes expropriations, tous travaux et toutes autres missions publiques d'ordre technique*», constitue le biais par lequel la SDRB est, du point de vue du Gouvernement régional, légalement investie de sa nouvelle mission.

Toutefois, le concept de «mission déléguée» a été détourné de sa signification réelle : en l'occurrence la SDRB n'agit pas en tant que mandataire de la Région, c'est-à-dire aux frais, au nom et pour le compte de celle-ci, lors de l'acquisition d'immeubles et de la passation des

(3) Il peut être utile de rappeler le contenu de cette extension de la mission statutaire de l'organisme.

Titre III - Missions

art. 4 - § 3 «sur le plan de l'aménagement du territoire et de la rénovation urbaine :

- a) fournir aux parties associées, à leur demande, des avis sur tous les problèmes qui ont trait à l'aménagement du territoire, l'aménagement et l'équipement des territoires communaux et la rénovation, notamment : l'établissement de plans d'aménagement de toute nature, la sélection de terrains pour l'établissement d'industries et de logements, l'implantation de bâtiments et services d'intérêt public, les problèmes généraux de reconversion ayant des implications sur l'aménagement du territoire, la circulation, l'évacuation et le traitement des eaux usées, l'amenée et la distribution d'énergie d'eau, le lotissement, le remembrement, etc.;
- b) établir, à la demande des parties associées et sur une base contractuelle, des projets de plan d'aménagement et de rénovation de toute nature;
- c) pour les autorités qui en font la demande et sur base contractuelle, elle peut agir comme conseiller technique, en ce qui concerne l'établissement de projets et l'exécution de projets de travaux d'intérêt public en matière de routes et bâtiments et de travaux de rénovation;
- d) à la demande de tiers, sur base d'un contrat préalablement approuvé par les autorités communales, établir des projets de lotissement».

art. 4 - § 4 «En matière de logement et de construction ou de rénovation en général :

- a) acquérir, aliéner, échanger, équiper, louer des terrains et bâtiments, dans le but de promouvoir l'équipement économique, urbanistique, social, dans le cadre des programmes de développement du Plan, de l'aménagement du territoire et de la rénovation;
- b) construire, rénover, démolir, acquérir, aliéner, louer des logements, bâtiments et installations de toute nature conformément aux objectifs de la Société».

De statuten van de GOMB werden gewijzigd en haar organieke formatie dienovereenkomstig aangepast bij een koninklijk besluit van 12 oktober 1987 (3).

Daar het Gewest bij overeenkomst de verbintenis heeft aangegaan de financiële middelen ter beschikking te stellen die vereist zijn voor de uitvoering van die opdracht werd een eerste koninklijk besluit daartoe op 3 maart 1988 goedgekeurd ; dat besluit werd opgeheven door een besluit van de executieve van 19 juli 1990 dat op zijn beurt werd aangevuld door een besluit van 24 oktober 1991.

I.b. Notie van de gedelegeerde opdracht

Artikel 15, § 2, e, van de wet van 15 juli 1970 («*de maatschappijen kunnen op last van de Staat en op diens kosten... alle onteigeningen, alle werken en alle andere openbare opdrachten van technische aard uitvoeren*»), vormt de grondslag waarop, vanuit het oogpunt van de gewestregering, de nieuwe opdracht van de GOMB wettelijk steunt.

De notie «gedelegeerde opdracht» werd evenwel van haar werkelijke betekenis afgewend : in casu treedt de GOMB niet zozeer op als opdrachthouder van het Gewest, m.a.w. op kosten, namens en voor rekening van dat Gewest, voor de aankoop van gebouwen en de gunning van

(3) Ter zake kan worden verwezen naar de inhoud van die uitbreiding van de statutaire opdracht van de instelling.

Titel III - Opdrachten

Artikel 4 - § 3 «op het vlak van de ruimtelijke ordening en van de stadsvernieuwing :

- a) de betrokken groepen op hun verzoek adviezen verstrekken over alle problemen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, de aanleg en de uitrusting van het gemeentelijk grondgebied en de vernieuwing inzonderheid : het opstellen van alle soorten plannen van aanleg, het uitzoeken van gronden voor de vestiging van industrieën en woningen, de inplanting van gebouwen en diensten van openbaar nut, de algemene reconversieproblemen die een weerslag hebben op de ruimtelijke ordening, het verkeer, het lozen en het behandelen van afvalwater, de toevoer en de verdeling van energie en water, de verkaveling, de herverkaveling, enz. ;
- b) op verzoek van de betrokken groepen en op contractuele basis, alle soorten ontwerpplannen van aanleg en vernieuwing opmaken ;
- c) voor de overheden die erom verzoeken en dit op contractuele basis, optreden als technisch adviseur voor het opmaken van ontwerpen en het uitvoeren van projecten van werken van openbaar nut inzake wegen en gebouwen en inzake vernieuwingswerken ;
- d) op verzoek van derden, verkavelingsontwerpen opmaken op basis van een door de gemeenteoverheid vooraf goedgekeurd contract.»

Artikel 4 - § 4 «inzake woningbouw en bouw- en vernieuwingswerken in het algemeen :

- a) gronden en gebouwen verwerven, vervreemden, ruilen, uitrusten, huren en verhuren, teneinde de economische, stedenbouwkundige, sociale uitrusting te bevorderen in het kader van de ontwikkelingsprogramma's van het Plan, van de ruimtelijke ordening en van de vernieuwing ;
- b) woningen, gebouwen en installaties van alle aard bouwen, vernieuwen, afbreken, verwerven, vervreemden, huren en verhuren, overeenkomstig de doelstellingen van de maatschappij.»

marchés, mais elle agit pour compte propre, et se présente comme telle à ses interlocuteurs (propriétaires, entrepreneurs, etc.).

Le cas du projet d'urbanisation de l'ancien hôpital militaire à IXELLES illustre particulièrement bien cette problématique. L'expression «mission déléguée» est utilisée par les organes de la SDRB – et leurs interlocuteurs au sein du Gouvernement; cependant, si, d'une part, des conventions régulent le financement des acquisitions et travaux (intégralement supporté, in fine, par le budget régional en ce qui concerne les logements sociaux, la viabilisation et les équipements publics) les contrats, d'autre part, sont conclus par la SDRB, propriétaire du site et maître d'oeuvre du marché de promotion (conclu avec l'association momentanée BATIPONT-DEWAELE).

Quoiqu'il en soit, l'exécution d'une mission «aux frais de la Région» suppose un financement intégral des coûts à charge du budget régional : si telle est l'économie de l'arrêté royal du 3 mars 1988, l'Exécutif a adopté, le 19 juillet 1990, une réglementation organique fondamentalement différente tant par la lettre que par l'esprit : les subventions sont désormais limitées à certaines quotités des coûts.

La «mission déléguée» de rénovation urbaine est donc, en fait une *mission statutaire subsidiée*, et la base légale de l'activité «rénovation urbaine» ne peut pas être l'article 15, § 2, e, de la loi du 15 juillet 1970; toutefois il faudra attendre plusieurs années avant que, suite à un recours introduit par un propriétaire menacé d'expropriation, le Conseil d'Etat ne mette cette lacune en pleine lumière.

I.c. Mise en cause de l'encadrement légal par le Conseil d'Etat

Par son arrêt du 11 mars 1994 (4), le Conseil d'Etat a mis un terme à l'ambiguïté de la situation décrite ci-avant; en effet, ce Haut Collège estime :

- qu'il n'existe pas d'ordonnance ou autre norme de valeur législative sur la base de laquelle la Région aurait pu valablement confier à la SDRB la réalisation d'opérations de rénovation urbaine;

(4) Requête en annulation d'un arrêté d'expropriation du 17 septembre 1992 visant plusieurs immeubles situés dans le périmètre de rénovation de l'îlot délimité par les rues Hérís, de la Senne, du Petit Rempart et d'Anderlecht ainsi que le boulevard de l'Abattoir. Il y a lieu de mentionner que la requête introduite par l'exproprié DE BACKER se bornait à entreprendre l'arrêté sur la base du défaut d'extrême urgence et l'Exécutif aurait souhaité que le Conseil d'Etat en restât là.

opdrachten, maar handelt ze voor eigen rekening en treedt zij als dusdanig op tegenover haar gesprekspartners (eigenaars, aannemers enz.).

Het project inzake de urbanisatie van het gewezen militair hospitaal van ELSENE vormt een bijzonder goede illustratie van die problematiek. De uitdrukking «gedelegeerde opdracht» wordt gehanteerd door de organen van de GOMB – en door hun gesprekspartners binnen de regering. Evenwel, ofschoon enerzijds de financiering van de aankopen en de werken geregeld wordt door overeenkomsten (financiering die uiteindelijk integraal wordt gedekt door de gewestbegroting wat de sociale huisvesting, de sanering en de collectieve uitrustingen betreft), worden anderzijds de contracten afgesloten door de GOMB als eigenaar van de grond en als bouwheer van de promotieopdracht (afgesloten met de tijdelijke vereniging BATIPONT DEWAELE).

De uitvoering van een opdracht «op kosten van het Gewest» veronderstelt hoe dan ook een integrale financiering van de kosten ten laste van de gewestbegroting. Indien men ervan uitgaat dat dit de samenhang van het koninklijk besluit van 3 maart 1988 is, dan moet men vaststellen dat de executieve op 19 juli 1990 een organieke reglementering heeft goedgekeurd die zowel naar de letter als naar de geest fundamenteel verschilt, aangezien de subsidies voortaan tot bepaalde quotiteiten van de kosten beperkt worden.

De «gedelegeerde opdracht» inzake stadskernvernieuwing is dus in feite een *gesubsidieerde statutaire opdracht* en de wettelijke basis voor de activiteit «stadskernvernieuwing» kan niet artikel 15, § 2, e, van de wet van 15 juli 1970 zijn. Er zal evenwel verscheidene jaren gewacht moeten worden vóór de Raad van State n.a.v. een verzoekschrift ingediend door een eigenaar die met onteigening is bedreigd, zich over die leemte zal uitspreken.

I.c. Betwisting van het wettelijk kader door de Raad van State

Met zijn arrest van 11 maart 1994 (4) heeft de Raad van State een einde gemaakt aan de dubbelzinnigheid van de hierboven beschreven toestand. Dat hoge college is inderdaad van oordeel dat :

- er geen ordonnantie of andere vorm met wetgevende waarde bestaat op grond waarvan het Gewest de verwezenlijking van stadskernvernieuwingsoperaties op een geldige wijze aan de GOMB had kunnen toevertrouwen ;

(4) Verzoekschrift tot nietigverklaring van een besluit van 17 september 1992 dat de onteigening beoogt van verschillende gebouwen binnen de renovatiezone van de woonkern gelegen tussen de Hérísstraat, de Zennestraat, het Vestje, de Anderlechtsesteenweg en de Slachthuislaan. Het verzoekschrift ingediend door de onteigende DE BACKER beperkte zich ertoe het besluit te betwisten wegens het ontbreken van de dwingende urgentie en de executieve zou gewenst hebben dat de Raad van State het daarbij liet.

- que la référence à la loi du 15 juillet 1970 n'est pas pertinente dès lors que l'extension des missions de la SDRB sort du cadre des compétences régionales en matière économique, définies par les lois de réformes institutionnelles;
- qu'un arrêté de l'Exécutif exigeant pour cause d'utilité publique l'expropriation d'immeubles afin de réaliser un projet de construction de logements, en partenariat avec le secteur privé est par conséquent dépourvu de base légale.
- que la SDRB n'est pas l'exécutante, par délégation et aux frais de la Région, d'une expropriation effectuée au nom et pour le compte de cette dernière, que c'est au contraire, la Région qui prête assistance à la SDRB, laquelle agit comme pouvoir expropriant;
- qu'à défaut d'une affectation des biens expropriés à un usage public, l'utilité publique de l'expropriation ne se présume pas.

I.d. Cadre futur

En séance du 11 juin 1993, le Ministre-Président PICQUE informait le Conseil de l'intention de l'Exécutif de promulguer une ordonnance uniquement dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat retiendrait l'argumentation de l'auditeur relative à l'(in)compétence de la SDRB., ce qui fut le cas neuf mois plus tard.

L'on peut estimer qu'en s'abstenant de soumettre immédiatement au Conseil régional le dispositif légal souhaité d'emblée par l'auditorat du Conseil d'Etat, le Gouvernement a perdu un temps précieux, et a placé la SDRB dans une situation pour le moins inconfortable alors même que d'autres procédures d'expropriation sont en cours ou pourraient être entamées.

En réponse à une question écrite (5), le Ministre-Président a affirmé qu'un projet d'ordonnance serait déposé au début du deuxième trimestre 1994; près de deux ans plus tard, le projet n'a en tout cas pas franchi que l'étape de l'examen... par le Conseil d'Etat.

I.e. Attitude de la Cour

Son Collège n'a pas élevé d'objection à l'égard de l'absence de base légale de l'extension des missions de la SDRB à la rénovation urbaine.

(5) Mme NAGY - (Bulletin des Q. et R. du 24 mars 1994, p. 3.826).

- de verwijzing naar de wet van 15 juli 1970 niet pertinent is aangezien de uitbreiding van de opdrachten van de GOMB buiten het kader treedt van de bevoegdheden van de Gewesten op economisch vlak zoals ze zijn vastgelegd door de wetten tot hervorming der instellingen;
- een executievebesluit waarin de onteigening van gebouwen voor openbaar nut wordt geëist voor het uitvoeren van een project met het oog op de bouw van woningen met een privé-partner, mist bijgevolg een wettelijke basis ;
- de GOMB niet de uitvoerder bij delegatie en op kosten van het Gewest is van een onteigening die uitgevoerd is in naam en voor rekening van deze laatste ; het integendeel het Gewest is dat bijstand verleent aan de GOMB die handelt als onteigende instantie ;
- bij gebrek aan een bestemming voor openbaar nut van de onteigende goederen, het openbaar nut van de onteigening niet duidelijk vaststaat.

I.d. Toekomstig kader

In de zitting van 11 juni 1993 deelde Minister-Voorzitter PICQUE de Raad mee dat de executieve voornemens was een ordonnantie uit te vaardigen enkel in de hypothese dat de Raad van State de argumentatie van de auditeur in aanmerking zou nemen inzake de (on)bevoegdheid van de GOMB, wat negen maanden later gebeurde.

Men kan stellen dat de regering, door niet onmiddellijk de gewenste wettelijke omkadering aan de gewestraad voor te leggen dat het auditoraat van de Raad van State van in het begin had gewenst, kostbare tijd verloren heeft laten gaan. Ook heeft zij de GOMB in een situatie geplaatst die op z'n minst gezegd weinig comfortabel is, terwijl andere onteigeningsprocedures aan de gang zijn of aangevat zouden kunnen worden.

Als antwoord op een schriftelijke vraag (5) heeft de Minister-Voorzitter gesteld dat een ontwerp-ordonnantie bij het begin van het tweede trimester 1994 ingediend zou worden. Bijna twee jaar later is het ontwerp hoe dan ook niet verder gevorderd dan de fase van het onderzoek... door de Raad van State.

I.e. Houding van het Rekenhof

Zijn College heeft geen bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een wettelijke basis voor de uitbreiding van de opdrachten van de GOMB op het gebied van stadskernvernieuwing.

(5) Mevrouw NAGY (Bulletin van Vragen en Antwoorden van 24 maart 1994, bladzijde 3.826).

A ce propos, il convient de rappeler que s'étant vu refuser l'exercice d'un droit de contrôle général des comptes et de l'activité statutaire de l'organisme (6), la Cour s'est limitée à vérifier que les crédits budgétaires consacrés au financement desdites activités, ainsi qu'au fonctionnement-même de l'institution, étaient liquidés dans le respect des règlements ou des décisions spécifiques de l'Exécutif, en l'occurrence les arrêtés royaux et de l'Exécutif pris en mars 1988, juillet 1990 et octobre 1991.

II. Financement de la mission

II.a. Cadre normatif

La loi du 15 juillet 1970 énonce que les sociétés de développement régional effectuent leurs tâches au moyen de leurs ressources propres, sans préjudice de l'octroi d'un subside de fonctionnement et du recours à l'emprunt, sous conditions.

En ce qui concerne la rénovation urbaine, les autorités régionales ont considéré que le financement devait incomber principalement au budget des affaires bruxelloises, par référence au protocole d'accord du 9 mars 1987 prérappelé.

Initialement, il a été envisagé de procéder selon le schéma classique de la subsidiation des travaux d'infrastructure : les frais d'études, les acquisitions et les travaux sont subventionnables, en principe, à 100 %, sans préjudice de l'affectation du produit de la vente des logements à des opérations similaires : tel est le sens des dispositions d'un arrêté royal du 3 mars 1988.

L'optique de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 est radicalement différente : il s'agit de maximiser les résultats (production de logements) grâce à une intervention partielle dans les coûts, le cofinancement étant assuré par le secteur privé. Les subsides ne peuvent excéder 50 % des coûts par projet, et 30 % pour l'ensemble des opérations agréées par la Région.

Un arrêté de l'Exécutif du 24 octobre 1991 complète les dispositions du précédent en permettant, notamment, que les acquisitions d'immeubles soient prises en charge à 100 % par le budget régional, les montants y afférents venant

In dat verband dient eraan te worden herinnerd dat het Rekenhof, nadat het het recht geweigerd zag om een algemene controle uit te voeren op de rekeningen en de statutaire activiteiten van die instelling (6), zich ertoe beperkt heeft na te gaan of de begrotingskredieten bestemd voor de financiering van die activiteiten voor de eigenlijke werking van de instelling, vereffend werden met inachtneming van de reglementen of specifieke beslissingen van de executieve, in casu de koninklijke besluiten en executievebesluiten van maart 1988, juli 1990 en oktober 1991.

II. Financiering van de opdrachten

II.a. Normatief kader

De wet van 15 juli 1970 bepaalt dat de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen hun opdrachten uitvoeren met eigen middelen, onverminderd de toekenning van een werkingstoelage en het beroep doen op leningen onder welbepaalde voorwaarden.

Wat de stadskernvernieuwing betreft, waren de gewestelijke overheden onder verwijzing naar het protocolakkoord van 9 maart 1987 van oordeel dat de financiering daarvan hoofdzakelijk diende te geschieden ten laste van de begroting van Brusselse aangelegenheden.

Oorspronkelijk werd overwogen tewerk te gaan volgens het klassieke schema dat gevolgd wordt voor de subsidiëring van infrastructuurwerken : in principe tegen 100 % voor de studiekosten, de verwervingen en de niet-subsidieerbare werken, onverminderd de bestemming van de opbrengst van de verkoop van de woningen voor gelijkwaardige operaties. De bepalingen van een koninklijk besluit van 3 maart 1988 moeten trouwens in die zin worden begrepen.

Het besluit van de executieve van 19 juli 1990 heeft een compleet verschillende optiek : de resultaten (het vervaardigen van woningen) moeten worden gemaximaliseerd door een gedeeltelijke tegemoetkoming in de kosten, terwijl de privé-sector voor de cofinanciering zorgt. De toelagen mogen niet uitstijgen boven 50 % van de kosten per project en boven 30 % voor het geheel der stadskernvernieuwingsoperaties die het Gewest erkend heeft.

Een executievebesluit van 24 oktober 1991 vult de bepalingen van het vorige aan en maakt het o.a. mogelijk dat de verwervingen van onroerende goederen ten belope van 100 % door de gewestbegroting ten laste worden genomen.

(6) Au motif, notamment, qu'il ne s'agit pas d'un organisme repris dans la nomenclature de la loi du 16 mars 1954 et qu'il ne s'agit pas d'un établissement paraétatique mais d'une association de personnes publiques subordonnées, créées à l'initiative du Conseil provincial (cfr. art. 15 § 1er loi 15.07.70).

(6) Inzonderheid omdat het niet gaat om een instelling die opgenomen is in de nomenclatuur van de wet van 16 maart 1954 noch om een parastatale instelling, maar om een vereniging van ondergeschikte openbare rechtspersonen, gecreëerd op initiatief van de provincieraad (artikel 15, § 1, wet van 15 juli 1970).

ultérieurement en déduction du subside global à allouer en vue de la réalisation d'un projet (7).

Les dispositions de ces arrêtés sont toujours d'application et il semble qu'aucun remaniement fondamental ne devrait intervenir suite à l'adoption de l'ordonnance évoquée ci-dessus. Par contre il entrerait dans les intentions du Gouvernement de compléter le cadre légal et réglementaire par des dispositions plus contractuelles, telles qu'un cahier des charges et un contrat de gestion.

II.b. Interventions à charge du budget régional

II.b.1. Subventions

Tableau 1 - Crédits budgétaires affectés au financement de la rénovation urbaine

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	
II - 33-810235 (CND)	337 (*)	100						II - 33-810235 (NGK)
II - 16-046354 (CND)			200	273,3				II - 16-046354 (NGK)
II - 16-436354 (CE)					41,5	300	300	II - 16-436354 (VK)
(CO)					288,4	300	283,9	(OK)
(CAA)				8,1	0,6			(kredieten voorgaande jaren)

(*) fonds d'urgence et de roulement (montants en millions de francs)

De desbetreffende bedragen worden later in mindering gebracht van de globale toelage die wordt toegekend met het oog op de verwezenlijking van een project (7).

De bepalingen van die besluiten zijn nog steeds van toepassing en naar verluidt zou er geen enkele fundamentele wijziging worden doorgevoerd als gevolg van de goedkeuring van de hierboven vermelde ordonnantie. Het zou daarentegen de intentie van de regering zijn het wettelijke en reglementaire kader aan te vullen met meer contractuele bepalingen zoals een bestek en een beheerscontract.

II.b. Tegemoetkomingen ten laste van de gewestbegroting

II.b.1. Toelagen

Tabel 1 - Begrotingskredieten bestemd voor de financiering van de stadskernvernieuwing

(*) urgentie- en werkingsfonds (in miljoenen frank)

Les crédits non dissociés et d'ordonnancement ont été entièrement consommés, sauf en 1993. Au 31 décembre 1994 (date des ordonnances mais non nécessairement du visa de la Cour, certains paiements n'ont été réellement effectués que début janvier 95), la SDRB a perçu 1.129.407.877 francs en subventions... à la même date les dépenses cumulées atteignent 2,1 milliards. La différence est couverte par les avances de la Région (404 millions), un emprunt (400 millions) et diverses recettes (voir ci-après).

(7) Les arrêtés de l'Exécutif des 19 juillet 1990 et 24 octobre 1991 ne contiennent aucune disposition susceptible de rendre «obligatoire» l'intervention régionale, pourtant indispensable :

- «Dans la limite des crédits budgétaires, l'Exécutif peut (...) octroyer un ou des subsides (...)
- L'approbation de chaque dossier d'études préalables (...) permet (...) d'engager le subside (qui couvre 100 % des prestations afférentes à ces études)
- [en ce qui concerne les réalisations, chaque dossier doit comprendre un plan financier prévisionnel de répartition des investissements entre les secteurs publics et privés] la part (...) du secteur public fait l'objet de prévisions d'engagement
- l'approbation d'un dossier de réalisation par l'Exécutif permet au Ministre d'engager le subside (...)
- l'ordonnancement est réalisé (...) sur base des pièces justificatives.

De niet-gesplitste en de ordonnanceringskredieten werden volledig aangewend, behalve in 1993. Op 31 december 1994 (datum waarop de ordonnancerings zijn gebeurd, maar niet noodzakelijkerwijze de datum van de visering door het hof, hoewel sommige betalingen in werkelijkheid pas begin januari 1995 werden uitgevoerd) heeft de GOMB subsidies ontvangen voor een bedrag van 1.129.407.877 BEF... ; op diezelfde datum bedroegen haar gecumuleerde uitgaven 2,1 miljard. Het verschil wordt gedekt door voorschotten van het Gewest (404 miljoen), een lening (400 miljoen) en diverse ontvangsten (zie hierna).

(7) De executievebesluiten van 19 juli 1990 en 24 oktober 1991 bevatten geen enkele bepaling waardoor de tegemoetkoming van het Gewest, die nochtans onontbeerlijk is, «verplicht» kan worden gemaakt :

- «Binnen de perken van de begrotingskredieten, kan de executieve (...) een of verschillende subsidies toekennen (...)
- na de goedkeuring van het dossier voorstudies (...) kan de subsidie (die 100 % dekt van de prestaties voor die studies) worden vastgelegd
- (wat de realisaties betreft moet ieder dossier een financieel plan bevatten met de vooruitzichten inzake verdeling van de investeringen binnen de openbare en de privé-sector). Het aantal investeringen door de openbare sector maakt het voorwerp uit van de vooruitzichten inzake vastlegging
- de goedkeuring van het dossier realisatie door de executieve maakt het voor de minister mogelijk om de subsidie vast te leggen (...)
- de ordonnanciering (...) wordt uitgevoerd op basis van de verantwoordingsstukken.

II.b.1.a. Engagements

Nonobstant la volonté affirmée d'élaborer une programmation pluriannuelle, (arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 – voir chapitre III.b.2) et quoique l'accent soit mis sur les prévisions relatives aux parts respectives des secteurs privé et public (SDRB/Région) dans le financement des projets, l'Exécutif n'a à aucun moment aligné sa politique budgétaire sur ces principes.

Au contraire, jusqu'en 1992, les crédits inscrits à la section 33 (exercices 1990-91) puis division 16 – programme 4 (1992 et suivant) étaient non dissociés ; la distinction opérée ensuite entre crédits d'engagement et d'ordonnement n'a, pour l'essentiel, rien modifié à la pratique constatée antérieurement, savoir une quasi simultanéité des engagements et des ordonnancements.

Le Gouvernement régional s'est gardé de prévoir des crédits d'engagement qui auraient couvert l'ensemble des interventions de la SDRB, telles qu'estimées dans le premier plan triennal (voir infra) et sa politique n'a pas varié depuis.

En pratique, l'Exécutif prend des engagements, de préférence en fin d'exercice, en opérant des arbitrages entre les diverses dépenses d'ores et déjà effectuées.

Le Ministre-Président du Gouvernement régional a reconnu «que la SDRB devait pouvoir être assurée des montants des crédits sur trois années budgétaires, afin de faire correspondre le plan triennal aux moyens budgétaires» (8), actuellement, ce n'est pas le cas, comme le démontre le tableau ci-après (9).

Tableau 2 – Ecart entre les budgets de la SDRB et de la Région

Dépenses	1993	1994	1995	Total
Planifiées SDRB	730,0	255,5	253,5	1.239
Budgété C.E.	415,0 (*)	300,0	300,0	1.015
Budgété C.O.	288,2 (*)	300,0	283,9	872

(montants en millions de francs)

CE = Crédits d'engagement
CO = Crédits d'ordonnement

(8) Interpellation Conseiller ANDRE - Compte rendu analytique (n° 15) 17 mars 1995 - p. 8

(9) D'ores et déjà communiqué au Conseil, par le biais des commentaires relatifs au projet de budget régional pour l'exercice 1995.

II.b.1.a. Vastleggingen

Niettegenstaande het feit dat de Executieve de wil te kennen had gegeven een programmatie over verscheidene jaren vast te stellen (executievebesluit van 19 juli 1990 – zie hoofdstuk III.b.2) en dat het accent gelegd werd op de vooruitzichten inzake het respectieve aandeel dat de privé- en de openbare (GOMB/Gewest) sector in de financiering van de projecten voor hun rekening zouden nemen, heeft de executieve haar begrotingsbeleid op geen enkel ogenblik naar deze principes gericht.

Integendeel : tot 1993 waren de kredieten die waren ingeschreven onder sectie 33 (jaren 1990-91) vervolgens afdeling 16 – programma 4 (1992 en volgende) niet-gesplitste kredieten ; het onderscheid dat vervolgens tussen vastleggings- en ordonnanceringskredieten werd doorgevoerd, heeft in wezen niets gewijzigd aan de voorheen vastgestelde praktijk, nl. een quasi-gelijktijdigheid tussen de vastleggingen en de ordonnanceringen.

De gewestregering heeft zich ervoor gehoord vastleggingskredieten in te schrijven die het geheel van tegevoetkomsten van de GOMB zouden dekken volgens de ramingen van het eerste driejarenplan (zie infra) en haar beleid bleef inmiddels ongewijzigd.

In de praktijk verricht de executieve vastleggingen – bij voorkeur op het einde van het jaar – door arbitrages te verwezenlijken tussen de diverse uitgaven die reeds zijn uitgevoerd.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke regering heeft erkend «dat de GOMB zich verzekerd moest weten van de bedragen van de kredieten over drie begrotingsjaren, teneinde het driejarenplan met de begrotingsmiddelen te doen overeenstemmen» (8). Thans is dat niet het geval, zoals uit de hierna volgende tabel blijkt (9).

Tabel 2 – Verschil tussen de begroting van de GOMB en de gewestbegroting

Uitgaven	1993	1994	1995	Total
Gepland GOMB	730,0	255,5	253,5	1.239
Gebudgetteerd VK	415,0 (*)	300,0	300,0	1.015
Gebudgetteerd OK	288,2 (*)	300,0	283,9	872

(in miljoen frank)

VK = vastleggingskredieten
OK = ordonnanceringskredieten

(8) Interpellatie raadslid ANDRE – beknopt verslag (nr. 15) 17 maart 1995 – bladzijde 8.

(9) Reeds aan de Raad meegedeeld via het kanaal van het commentaar betreffende de ontwerp-gewestbegroting voor het jaar 1995.

II.b.1.b. Ordonnancements

Le coût des acquisitions constitue toujours, encore que dans des proportions variables, un élément de la «part d'intervention des pouvoirs publics» susmentionnée, il s'ensuit que la plupart des dossiers soumis au visa de la Cour portaient essentiellement sur le financement desdites acquisitions. Au surplus, et en fonction des accords conclus avec les partenaires privés, des apports de fonds aux sociétés mixtes ont aussi fait l'objet d'ordonnancements.

Encore faut-il constater que, dans la plupart des cas, des délais importants s'écoulaient entre la comptabilisation d'une dépense par la SDRB et la liquidation du subside justifié par celle-ci. (voir chapitre III.b.3 et tableau 7)

Conformément à l'article 6, al. 2 de l'arrêté royal du 3 mars 1988, 30 % des montants estimés des interventions de la SDRB afférentes aux projets 1 - St Géry, 2 - Maison de l'urbanisme et 3 - Ilot 104/105 ont été liquidés comme suit :

24.770.000	francs	} le 02 août 1990
54.083.000	francs	
et 23.559.000	francs	

Ce sont les seuls projets qui ont bénéficié de «liquidations anticipées».

II.b.2 Avances récupérables

L'arrêté royal du 3 mars 1988 précisait en son article 7 qu'une somme de 60 millions de francs serait mise à la disposition de la SDRB, sous forme d'une avance récupérable sans intérêt, laquelle a fait l'objet d'une première convention, signée le même jour.

Le 29 novembre 1988, un nouvel arrêté royal, assorti d'une convention de prêt, réglait l'octroi et l'utilisation d'une nouvelle avance de 277 millions de francs, destinée à constituer un fonds d'urgence, permettant à la SDRB d'effectuer des acquisitions, à l'intérieur des périmètres à rénover, sans avoir à en référer au Gouvernement.

En mars 1989, par avenant aux conventions précitées, la SDRB fut autorisée à «prendre des positions immobilières en dehors des périmètres» et à financer ces acquisitions par le fonds d'urgence, sous réserve de l'accord ultérieur du Gouvernement quant à l'incorporation des immeubles concernés aux programmes triennaux de rénovation.

II.b.1.b. Ordonnancements

De kosten van de verwervingen vertegenwoordigen steeds een element van het vorenvermelde «aandeel van de overheid in de tegemoetkoming», hoewel in een variabele verhouding. Daaruit volgt dat de meeste dossiers die ter visering aan het Rekenhof werden voorgelegd, in essentie betrekking hadden op de financiering van de verwervingen. Bovendien werden, in het licht van de akkoorden die met de privé-partners werden gesloten, eveneens voor de inbreng van fondsen in gemengde ondernemingen ordonnances uitgeschreven.

Tevens moet worden vastgesteld dat in de meeste gevallen veel tijd verstrijkt tussen de boeking van een uitgave door de GOMB en de vereffening van de subsidie (zie hoofdstuk II.b.3 en tabel 7).

Overeenkomstig artikel 6, tweede lid, van het koninklijk besluit van 3 maart 1988 werd 30 % van de geraamde tegemoetkomingen van de GOMB betreffende de projecten 1 - Sint-Goriks, 2 - Huis van de Stedebouw en 3 - Blok 104/105 als volgt vereffend :

24.770.000	BEF	} op 2 augustus 1990
54.083.000	BEF	
en 23.559.000	BEF	

Alleen voor deze projecten werden «anticipatieve vereffeningen» verricht.

II.b.2. Terugvorderbare voorschotten

Artikel 7 van het koninklijk besluit van 3 maart 1988 preciseert dat een som van 60 miljoen BEF ter beschikking van de GOMB zou worden gesteld in de vorm van een renteloos terugvorderbaar voorschot, dat het voorwerp heeft gevormd van een eerste overeenkomst die dezelfde dag ondertekend werd.

Op 29 november 1988 regelde een nieuw koninklijk besluit, waaraan een leningovereenkomst gekoppeld was, de toekenning en aanwending van een nieuw voorschot van 277 miljoen dat bestemd was voor de samenstelling van een urgentiefonds. Dat moest de GOMB in de gelegenheid stellen aankopen te verrichten binnen de te renoveren zones, zonder zich daarvoor tot de regering te moeten wenden.

In maart 1989 werd de GOMB via een bijakte bij de voormelde overeenkomsten ertoe gemachtigd buiten de renovatiezones onroerende operaties uit te voeren, en die aankopen te financieren via het urgentiefonds, met dit voorbehoud evenwel dat de regering later haar instemming betuigt met de incorporatie van de gebouwen in kwestie in de driejaarlijkse renovatieprogramma's.

Les premières liquidations à charge du budget régional ont donc été opérées afin d'alimenter le fonds d'urgence et de roulement savoir :

- 60.000.000francs en juillet 1988;
- 277.000.000francs en janvier 1989.

Cette avance permanente et sans intérêt de 337 millions de francs a été portée à 404 millions de francs par un arrêté de l'Exécutif du 24 décembre 1992 (10). L'appellation «fonds de gestion» est donnée désormais au fonds d'urgence et de roulement qui peut accueillir toutes les dépenses de réalisation visées par les arrêtés du 19 juillet 1990 et 24 octobre 1991 (11).

En conséquence, les capacités de préfinancement des dépenses subsidiées sont considérablement augmentées, il en résulte également que les modalités de financement des opérations de rénovation urbaine de la SDRB se sont significativement écartées des procédures classiques de subsidiation des travaux d'infrastructure entrepris par les pouvoirs locaux.

L'importance du préfinancement des dépenses est illustrée par le tableau 3 ci-après.

Tableau 3 - Situations en fin d'année du fonds d'urgence (FU) et de roulement (FR) (fonds de gestion - FG)

		31.12.89	31.12.90	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94
Dépenses/ Uitgaven	FR/WF FU/UF	(*) 24.252.099 + 15.344.423	25.112.985 + 214.400.710	391.577.685 + 111.815.579	339.537.451 + 572.093.537		
Cumul = FG/ Cumulatie=BF		39.596.522	239.513.695	503.393.264	911.630.981	1.515.853.670	2.102.999.253
Subsidies (S)	S	0	- 102.412.000	- 210.773.357	- 352.512.279	- 756.251.002	- 1.121.407.817
Solde = PF préfinancement SDRB Saldo = PF prefinanciering GOMB		39.596.522	137.101.695	292.619.907	559.118.702	759.602.668	981.591.436
Autres recettes Andere inkomsten	L/H V D E/L A/TV		1.031.154	3.203.653 27.085.000 0 0	9.210.824 35.010.000 0 0	17.360.923 43.760.000 1.240.204 400.000.000	27.754.150 103.678.152 94.732.930 400.000.000
		337.000.000	337.000.000	337.000.000	337.000.000	404.000.000	404.000.000
Total R/Totaal I		337.000.000	338.031.154	367.288.650	381.220.824	866.361.127	1.030.165.232
Solde R - PF Saldo I - PF		+ 297.403.478	+ 200.929.459	+ 74.668.750	- 177.897.878	+ 106.758.459	+ 48.573.796
intérêts/Intrest	FU/UF FR/WF	4.220.105	+ 25.567.792 + 7.222.525	+ 37.275.437 + 12.889.776	+ 38.304.847 (**) + 6.967.985	+ 49.042.558	+ 55.109.296
dép. sur intérêts Uitgaven op intrest	-	2.164.442	- 4.236.157	- 10.159.156	- 12.386.741	(***)	(***)

(*) cumul dépenses 1988-89

(**) compte tenu des intérêts négatifs

(***) données en vérification

S = subsides - L = loyers - V = ventes - D = divers - E = emprunt - A = avances récupérables

(10) Mais la somme de 67 millions de francs n'a été versée que le 5 mai 1993 (Dr. J 880.912 - ov. 30168/93).

(11) Le fonds de gestion en est un état cumulatif, qui enregistre, en principe, toutes les dépenses et recettes imputables à l'activité «rénovation urbaine», hormis les charges de fonctionnement propres (salaires, fournitures, quote-part dans les frais de siège), supportées par la S.D.R.B. (mais voir point II.c.3 ci-après)

De eerste vereffeningen ten laste van de gewestbegroting werden dus uitgevoerd met het oog op de stijging van het urgentie- en werkingsfonds, te weten

- 60.000.000 BEF in juli 1988 ;
- 277.000.000 BEF in januari 1989.

Dat permanente renteloze voorschot van 377 miljoen BEF werd tot 404 miljoen opgetrokken door een executie-vebesluit van 24 december 1992 (10). De benaming «beheersfonds» wordt voortaan gegeven aan het urgentie- en werkingsfonds, waarop alle realisatieuitgaven kunnen worden geboekt die beoogd worden door de besluiten van 19 juli 1990 en 24 oktober 1991 (11).

De prefinancieringscapaciteiten van de subsidieerbare uitgaven zijn bijgevolg aanzienlijk toegenomen. Een ander gevolg is dat de modaliteiten voor de financiering van de stadskernvernieuwingsoperaties van de GOMB beduidend afgeweken zijn van de klassieke procedures voor de subsidiëring van infrastructuurwerken door de lokale besturen.

De omvang van de prefinanciering van de uitgaven blijkt uit de hierna volgende tabel.

Tabel 3 - Toestand einde jaar van het urgentie- (UF) en werkingsfonds (WF) (beheersfonds - BF)

(*) gecumuleerde uitgaven 1988-89

(**) rekening houdend met de negatieve intrest

(***) gegevens ter verificatie

S = subsidies - H = huurgelden - V = verkoop - D = diverse - L = lening - TV = terugvorderbare voorschotten

(10) Het bedrag van 67 miljoen BEF werd evenwel pas op 5 mei 1993 gestort (J 880.912 - stortingsorder 30168/93).

(11) Het beheersfonds is een cumulatieve staat waarop in principe alle uitgaven en alle ontvangsten worden geboekt die aangerekend moeten worden op de activiteit «stadskernvernieuwing», behoudens de eigenlijke werkingskosten (lonen, leveringen, aandeel in de zetelkosten) die de GOMB moet dragen (zie punt II.c.3).

II.c. Ressources complémentaires

II.c.1. Produits de l'activité statutaire

La SDRB met en oeuvre elle-même certaines opérations, et perçoit directement le produit des ventes. Des loyers sont également perçus, dans la mesure où, se rendant acquéreuse d'immeubles qui ne sont pas immédiatement rénovés, elle ne rompt pas les baux en cours ou octroie des autorisations temporaires d'occupation.

Les recettes cumulées au 31 décembre 1994 s'élèvent à 103.678.152 francs pour les ventes et 27.754.150 francs pour les loyers.

II.c.2. Recettes diverses

Il s'agit notamment de dégrèvements consentis par l'administration fiscale afférents aux précomptes immobiliers d'ores et déjà perçus ainsi que de créances diverses. Le produit cumulé s'élève à près de 95 millions de francs (31 décembre 1994).

II.c.3. Les intérêts du Fonds d'urgence et de roulement

Les conventions du 28 novembre 1988 et 24 décembre 1992 évoquent indirectement les revenus du placement éventuel des sommes allouées par la Région en énonçant que ceux-ci permettront de supporter les frais de gestion des biens immobiliers, gestion qui doit être sous-traitée (voir infra - chap. IV.b.5).

Les avances de la Région ont effectivement produit des intérêts mais, en 1992, la SDRB a comptabilisé des intérêts négatifs, le total des dépenses excédant celui des recettes (subsidies + avances) pendant une grande partie de cet exercice comptable (12).

On peut estimer qu'il ne s'agit pas d'un outil de gestion comptable mais, de par son universalité, le fonds de gestion fournit des informations intéressantes, surtout en ce qui concerne les dépenses.

Conformément aux dispositions réglementaires et conventionnelles précitées, des situations trimestrielles sont établies, elles comportent le relevé des interventions régionales, des recettes locatives, du produit des ventes, les intérêts générés par le paiement du solde positif du fonds, les dépenses effectuées, un chapitre particulier étant consacré aux acquisitions.

- (12) La distinction, que l'on peut qualifier d'arbitraire, entre les dépenses mises à charge du fonds d'urgence et de roulement et celles qui grèvent les intérêts, outre l'imputation d'intérêts négatifs - n'est pas satisfaisante. En outre les états périodiques mentionnent les intérêts créditeurs après déduction des dépenses et des intérêts négatifs, et n'intègrent pas les intérêts au solde «opérationnel» du fonds de gestion.

II.c. Complémentaire financière middelen

II.c.1. Opbrengsten uit statutaire opdracht

De GOMB voert bepaalde operaties zelf uit en ontvangt de opbrengst van de verkoop rechtstreeks. Tevens worden huurgelden geïnd : sommige gebouwen die worden aangekocht, worden immers niet onmiddellijk gerenoveerd; lopende huurovereenkomsten worden dan ook niet verbroken ofwel worden tijdelijke toelatingen voor ingebruikneming verleend.

De gecumuleerde ontvangsten op 31 december 1994 bedragen 103.678.152 BEF voor de verkopen en 27.754.150 BEF wat de huurgelden betreft.

II.c.2. Diverse inkomsten

Het betreft inzonderheid verminderingen toegestaan door het fiscale bestuur m.b.t. reeds geïnde onroerende voorheffingen, alsmede diverse schuldvorderingen. De gecumuleerde opbrengst bedraagt nagenoeg 95 miljoen BEF (31 december 1994).

II.c.3. Intrest van het urgentie- en werkingsfonds

In de overeenkomsten van 28 november 1988 en 24 december 1992 wordt onrechtstreeks gewag gemaakt van inkomsten uit de eventuele belegging van de door het Gewest toegekende sommen, met de vermelding dat het aan de hand hiervan mogelijk zal zijn de beheerskosten voor de onroerende goederen te dekken ; dat beheer moet in onderaanneming worden gegeven (zie hoofdstuk IV.b.5).

De voorschotten van het Gewest hebben effectief intrest afgeworpen, maar in 1992 heeft de GOMB negatieve intrest geboekt omdat de totale uitgaven gedurende een groot deel van het boekhoudjaar meer bedroegen dan de totale inkomsten (subsidies + voorschotten) (12).

Gesteld kan worden dat het niet om een boekhoudkundig beheersinstrument gaat, maar, omwille van zijn universeel karakter verstrekt het beheersfonds interessante informatie, vooral wat de uitgaven betreft.

Overeenkomstig de voormelde reglementaire en conventionele bepalingen worden driemaandelijks staten opgesteld. Zij behelzen een overzicht van de tegemoetkomingen door het Gewest, van de inkomsten uit huur, van de opbrengst van verkopen, van de intrest die de betaling van het batig saldo van het fonds oplevert, en van de verichte uitgaven. Een bijzonder hoofdstuk is gewijd aan de aankopen.

- (12) Het (arbitraire) onderscheid tussen de uitgaven ten laste van het urgentie- en werkingsfonds en de uitgaven die de intrest bezwaren naast de aanrekening van negatieve intrest, is niet bevredigend. De periodieke staten vermelden bovendien de creditintrest na aftrek van de uitgaven en van de negatieve intrest. Evenmin integreren zij de intrest bij het «operationele» saldo van het beheersfonds.

II.c.4. Appel au marché des capitaux

L'article 15, § 4 de la loi du 15 juillet 1970 énonce que les S.D.R. peuvent contracter des emprunts moyennant l'autorisation préalable du Ministre des Finances.

En septembre 1992, le Ministre-Président de l'Exécutif régional a autorisé la SDRB à contracter un emprunt auprès d'une société financière, pour autant que la garantie de l'Exécutif ne soit pas exigée. Il n'apparaît pas que le Ministre ayant les finances régionales dans ses attributions ait donné l'autorisation légalement requise.

Quoiqu'il en soit le prêt a été consenti par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, moyennant un mandat hypothécaire grevant le siège social de l'organisme. Une somme de 400 millions de francs a été mise à disposition de la SDRB en une seule fois, le 31 mars 1993, elle porte intérêt au taux de 8,05 % et est remboursable en 10 annuités. Le remboursement anticipé n'est pas autorisé.

Le Ministre-Président du Gouvernement régional estime que la SDRB a pu de cette manière répondre au souhait du Gouvernement visant à mettre 500 logements sur le marché en 1994 (13).

On ne peut souscrire sans réserve à cet argument; en réalité, comme le démontre la version la plus récente du plan triennal 1993-95, la SDRB impute à charge dudit emprunt des dépenses déjà exposées et qui auraient dû être admises au bénéfice des subventions régionales.

Outre la question de la nécessité de l'emprunt, que l'on peut considérer, au moins partiellement, comme une *débudgétisation des interventions financières incombant à la Région*, se pose celle du remboursement. Ce n'est apparemment pas au sein des moyens alloués en vue de réaliser la mission de rénovation urbaine que la SDRB peut dégager les sommes à rembourser en principal et intérêts : l'activité n'est évidemment pas bénéficiaire et les dépenses ne sont couvertes que partiellement par les recettes propres (ventes, loyers) les subventions régionales assurant l'équilibre de l'ensemble, ex. post.

Quoi qu'il en soit, le produit de l'emprunt a été intégralement porté au crédit du fonds de gestion et il y demeure inscrit pour son montant initial, comme s'il s'agissait d'un apport définitif.

Si cette situation perdure, il y aura lieu de considérer que la SDRB autofinance une partie de sa mission de rénovation urbaine, mais que les moyens proviennent, en fait

(13) Question de M. le Conseiller ANDRE - (CRA 1994-95 n° 15 p. 8).

II.c.4. Beroep op de kapitaalmarkt

Artikel 15, § 4, van de wet van 15 juli 1970 bepaalt dat de GOM's leningen kunnen aangaan mits de voorafgaande toelating van de Minister van Financiën.

In september 1992 heeft de Minister-Voorzitter van de gewestexecutieve de GOMB machtiging ertoe verleend een lening aan te gaan bij een financiële maatschappij op voorwaarde dat de executieve niet haar waarborg moest verliezen. Niets wijst uit dat de minister die voor de gewestfinanciën bevoegd is, de wettelijke vereiste machtiging heeft verleend.

Hoe dan ook, de ASLK heeft de lening toegestaan mits een hypothecaire lastgeving die de maatschappelijke zetel van de instelling bezwaart. Een bedrag van 400 miljoen BEF werd op 31 maart 1993 in eenmaal ter beschikking gesteld ; zij werpt een rente af van 8,05 % en is terugbetaalbaar in 10 annuïteiten ; vervroegde terugbetaling is niet toegestaan.

De Minister-Voorzitter van de gewestregering is van oordeel dat de GOMB zodoende tegemoet is kunnen komen aan de wens van de gewestregering om in 1994 500 woningen op de markt te brengen (13).

Men kan dat argument niet zonder voorbehoud onderschrijven. Zoals de meest recente versie van het driejarenplan 1993-95 aantoont, rekent de GOMB in werkelijkheid reeds gedane uitgaven, die voor subsidiëring door het Gewest in aanmerking hadden moeten komen, aan ten laste van die lening.

Benevens de kwestie van de noodzaak van de lening, die men althans gedeeltelijk kan beschouwen als *een debudgetering van de financiële tegemoetkomingen door het Gewest*, rijst ook de kwestie van de terugbetaling. Blijkbaar laten de toegekende middelen voor het verwezenlijken van haar opdracht inzake stadskernvernieuwing de GOMB niet toe de sommen vrij te maken voor het terugbetalen van hoofdsom en intrest : de activiteit is inderdaad niet winstgevend en de uitgaven worden slechts gedeeltelijk door eigen inkomsten gedekt (verkoop, huurgelden) en het evenwicht wordt ex-post bereikt dank zij de subsidies van het Gewest.

De opbrengst van de lening werd hoe dan ook integraal op het credit van het beheersfonds geboekt. Ze blijft er ingeschreven ten belope van haar oorspronkelijk bedrag alsof het om een definitieve inbreng ging.

Indien die toestand blijft duren, zal moeten worden overwogen dat de GOMB een deel van haar opdracht inzake stadskernvernieuwing zou dekken d.m.v. autofinanciering,

(13) Vraag van lid van de Raad ANDRE (Beknopt Verslag 1994-95, nr. 15, bladzijde 8).

d'autres secteurs d'activité. L'on peut se demander si le Gouvernement régional n'aurait pas dû prendre l'engagement de rembourser l'emprunt en principal et intérêts ainsi qu'il en a été des emprunts contractés auprès du crédit Communal de Belgique aux fins de financer l'activité expansion économique (14).

III. Evaluation de la mission

III.a. Des projets

III.a.1. Description générale

L'article 2 al. 4 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 définit la mission de la SDRB, savoir : réaliser l'ensemble des opérations nécessaires en vue de *rénover, construire et accroître l'attractivité et l'habitabilité d'un site urbain (...)* à l'effet de l'affecter pour la part essentielle au logement moyen à destination d'une population correspondante.

Ces opérations ont été soumises à l'approbation de l'Exécutif (Gouvernement) régional, qui en a établi une nomenclature lors de l'adoption du plan triennal 1990-92.

Si dans certains cas, l'opération de rénovation ne concerne qu'un seul immeuble, la majorité de celles-ci est caractérisée soit par un phasage des réalisations, soit par l'éparpillement sur un périmètre déterminé des immeubles à rénover ou à construire, il paraît donc nécessaire de distinguer des «sous-projets».

De surcroît, in fine, la commercialisation des logements s'effectue par «ensembles résidentiels» qui recevront, le cas échéant, une dénomination propre : ce critère sera éventuellement retenu. En outre ces ensembles correspondant à un phasage technique, financier et commercial, l'analyse financière de chaque opération doit en tenir compte.

Sont actuellement achevés, en cours de réalisation ou à l'étude, des travaux de rénovation ou de construction d'ensembles résidentiels comportant de 1 à 106 logements, repris dans 25 projets.

Il a paru nécessaire d'écarter d'office le projet repris sous le n° 19 du plan triennal, savoir l'Hôpital militaire.

maar dat de middelen in feite uit andere activiteitssectoren afkomstig zouden zijn. Men kan zich afvragen of de gewestregering niet de verbintenis had moeten aangaan de hoofdsom en de intrest van de lening terug te betalen, zoals dat het geval was geweest voor de leningen die waren aangegaan bij het Gemeentekrediet voor de financiering van de economische expansie-activiteit (14).

III. Evaluatie van de opdracht

III.a. Evaluatie van de projecten

III.a.1. Algemene beschrijving

Artikel 2, lid 4, van het executievebesluit van 19 juli 1990 bepaalt de opdracht van de GOMB, nl. het uitvoeren van het geheel der operaties die nodig zijn met het oog op «*de renovatie, de bouw en het aantrekkelijk en bewoonbaar maken van een stadsgebied (...)* om het voor het overgrote deel te bestemmen voor middelgrote woningen voor bewoners met overeenstemmend inkomen».

Die operaties werden ter goedkeuring voorgelegd aan de gewestexecutieve (gewestregering) die de nomenclatuur ervan heeft opgesteld n.a.v. de goedkeuring van het driejarenplan 1990-92.

Hoewel de vernieuwingsoperatie in bepaalde gevallen slechts op één gebouw betrekking heeft, wordt de meerderheid van die operaties gekenmerkt door hetzij een fasering van de realisaties, hetzij een spreiding binnen een welbepaalde perimeter van de te vernieuwen of opnieuw te bouwen woningen. Derhalve lijkt het noodzakelijk te zijn "subprojecten" te onderscheiden.

Ten slotte geschiedt de commercialisering van de woningen bovendien in "residentiële ensembles", die desgevallend een eigen benaming krijgen : met dat criterium zal eventueel worden rekening gehouden. Daar die complexen bovendien overeenstemmen met een technische, financiële en commerciële fasering, moet daarbij de financiële analyse van iedere operatie rekening mee worden gehouden.

Thans bevindt de renovatie en de bouw van residentiële complexen van 1 tot 106 woningen die in 25 projecten ondergebracht zijn, zich in de voltooiings-, de verwezenlijkings- of studiefase.

Het is nodig gebleken project nr. 19 van het driejarenplan, te weten het Militair Hospitaal, van ambtswege uit te sluiten.

(14) Le remboursement de ces emprunts, dits «du milliard des S.D.R.» est en cours cfr. AB 604303 et 606309 de la division 16.

(14) De terugbetaling van die leningen, ook de «miljardlening van de GOM's» genoemd, is aan de gang, cfr. BA 60.43.03 en 60.63.09 van afdeling 16.

En effet :

- 1° les composantes du projet : logements sociaux, logements moyens (à prix libres et conventionnés), bureaux, voiries, espaces verts, équipements collectifs;
- 2° la particularité des relations établies entre la Région - bailleur de fonds, la SDRB, la Société du logement de la Région bruxelloise, la commune d'Ixelles et, l'association momentanée adjudicataire du marché de promotion qui permet la mise en oeuvre du projet; et
- 3° le mode de financement des dépenses d'ores et déjà exposées, savoir le remboursement d'annuités dues par la SDRB à ladite association momentanée;

s'écarternt significativement du cadre réglementaire, financier et budgétaire qui régit toutes les autres opérations de rénovation urbaine mises en oeuvre par l'institution, objet du présent contrôle.

La Cour a d'ores et déjà formulé certaines observations au sujet des aspects budgétaires de la réurbanisation du site de l'ancien Hôpital militaire, au besoin un rapport particulier pourrait lui être consacré. En tout état de cause il n'en sera plus question dans la suite et toutes les données y relatives seront exclues des tableaux qui illustreront les divers aspects de la problématique de la rénovation urbaine (15).

Le tableau 4 repris ci-après en pages 24 et 25 résume les caractéristiques essentielles des opérations. Les numéros non utilisés correspondent à des projets abandonnés (16).

Ces données seront complétées :

- 1° par un état récapitulatif par projet, des acquisitions effectuées (surfaces, étalement dans le temps, coût, incidence/sol); (A)
- 2° ainsi qu'un état récapitulatif des recettes et dépenses relatives à chaque projet imputées au «fonds de gestion». (B)

(15) Il y a lieu néanmoins de rappeler que la gestion de ce seul projet a nécessité un renforcement du service rénovation urbaine par la création d'une cellule ad hoc dont le financement est distinct de l'apport constitué par le subside de fonctionnement de la S.D.R.B.

(16) 11 - Place du Triangle à MOLENBEEK (pourrait être relancée)

15 - Place du 4 août - ETTERBEEK
 17 - Site Stella Artois - AUDERGHEM
 24 - Mutsaert - De Wandt - BRUXELLES
 26 - Place des Martyrs - BRUXELLES
 27 - Ilot Norvège - St GILLES
 28 - Presse Socialiste - BRUXELLES
 29 - Wielemans - FOREST
 30 - Ilot de la Cloche

Inderdaad,

- 1° de componenten van het project, te weten sociale woningen, middelgrote woningen (tegen vrije en bij overeenkomst bepaalde prijzen), kantoren, wegen, groene ruimten, collectieve uitrustingen ;
- 2° de particulariteit van de verhoudingen tussen het Gewest, dat de fondsen verstrekt, de GOMB, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de gemeente Elsene en de tijdelijke vereniging aan wie de promotie-opdracht is gegund en die het project uitvoert ; en
- 3° de wijze van financiering van de reeds gedane uitgaven, te weten de terugbetaling van annuïteiten die de GOMB aan deze tijdelijke vereniging verschuldigd is,

wijken sterk af van het reglementair, financieel en budgettair kader dat voor alle andere vernieuwingsoperaties van de instelling geldt.

Het hof heeft reeds bepaalde opmerkingen gemaakt over de budgettaire aspecten van de herurbanisering van het terrein van het vroegere militaire hospitaal. Mocht dat nodig zijn, zou daaraan een apart verslag gewijd kunnen worden. Hoe dan ook, in dit verslag zal er geen sprake meer van zijn en alle gegevens ter zake zullen weggelaten zijn uit de tabellen waarin de diverse aspecten van de stadskernvernieuwingsproblematiek aan bod komen (15).

Tabel 4 vermeldt bondig de hoofdkarakteristieken van de operaties. De niet gebruikte nummers stemmen overeen met projecten die stopgezet werden (16).

Die gegevens zullen worden aangevuld :

- 1° met een samenvattende staat per project van de gedane verwervingen (oppervlakte, spreiding in de tijd, kosten, weerslag/bodem) ; (A)
- 2° en met een samenvattende staat van de ontvangsten en uitgaven voor ieder project die op het "beheersfonds" zijn aangerekend. (B)

(15) Er dient evenwel aan herinnerd te worden dat het beheer van dit project alleen, een uitbreiding van de dienst stadskernvernieuwing heeft nodig gemaakt door de oprichting van een cel ad hoc, waarvan de financiering afzonderlijk gebeurt van de inbreng van de werkings-subsidie van de GOMB.

(16) 11 - Driehoeksplaats - MOLENBEEK (zou opnieuw verdergezet kunnen worden)

15 - Vier Augustusplein - ETTERBEEK
 17 - Gebouw Stella Artois - OUDERGEM
 24 - Mutsaert - De Wandt - BRUSSEL
 26 - Martelarenplein - BRUSSEL
 27 - Woonkern Noorwegen - SINT-GILLIS
 28 - Socialistische Pers - BRUSSEL
 29 - Wielemans - VORST
 30 - Woonkern Klok

Dans la suite du rapport certains tableaux fourniront également des données plus spécifiques (origine de propriété des immeubles rénovés, décomposition des opérations par affectations des surfaces rénovées ou construites, délais de réalisation des projets...).

colonnes A-B-C : identification des projets et sous-projets, numéro, appellation, commune (17).

colonne D : rubrique «programme logement» le nombre et la surface nette de logements rénovés ou construits, à l'exclusion de surfaces affectées éventuellement aux garages, commerces, services, bureaux, locaux à usage d'entreprise. L'analyse plus complète des composantes de chaque opération fera l'objet d'un chapitre distinct. Les chiffres entre parenthèses concernent des prévisions.

colonne E : «nature des travaux» où figurent les sigles suivants :

RL : rénovation lourde
 RI : rénovation légère
 Rec : reconstruction (après démolition du bâtiment existant)
 C : construction neuve (sur terrain non bâti)

colonne F : mise en oeuvre où sont distingués :
 MO : la maîtrise d'oeuvre directe ou «travaux en régie» selon la terminologie en usage à la SDRB
 P.S.M. : le partenariat/société mixte

colonnes G - M et I recueil des données les plus récentes quant :
 - au coût total
 - au montant du subsidie SDRB
 - au ratio entre ces deux montants.

La question du taux de subsidiation fera l'objet d'une étude plus affinée, au chapitre ci-après.

Verder in het verslag zullen sommige tabellen ook meer specifieke gegevens verstrekken (oorsprong van eigendom van de gerenoveerde gebouwen, opsplitsing van de gebouwen per bestemming van de gerenoveerde of nieuwgebouwde oppervlakten, verwezenlijkingstermijnen van de projecten...).

kolommen A-B-C : identificatie van de projecten en subprojecten, nummer, naam, gemeente (17)

kolom D : rubriek "huistevingsprogramma's", het aantal en de netto-oppervlakte van de gerenoveerde of nieuwgebouwde woningen, met uitsluiting van de ruimten die desgevallend bestemd zijn als garage, handel, diensten, kantoren, bedrijfsruimten. De volledige analyse van de componenten van iedere operatie wordt in een afzonderlijk hoofdstuk behandeld. De cijfers tussen () zijn ramingen

kolom E : «aard van de werken» waarin volgende afkortingen voorkomen :

ZR : zware renovatie
 LR : lichte renovatie
 HER : heropbouw (na afbraak van het bestaande gebouw)
 NB : nieuwbouw (op niet-bebouwd terrein)

kolom F : uitvoering waarin wordt onderscheiden :
 BM : direct bouwmeesterschap of «werken in regie» volgens de gebruikelijke terminologie bij de GOMB
 PGO : partnerschap/gemengde onderneming

kolommen G-M en I : opgave van de meest recente gegevens inzake :
 - de totale kostprijs
 - het bedrag van de GOMB-subsidie
 - de ratio tussen de beide bedragen

De kwestie van het betoelagingspercentage zal in het volgende hoofdstuk meer in detail worden onderzocht.

(17) par exemple :

- le projet n° 2 s'intitule «maison de l'urbanisme» et comporte trois chantiers
 soit 2a rue des Echelles 8-10
 2b rue de Laeken 165 et Echelles 25
 2c rue du Pélican 16-18
- le projet n° 14 s'intitule «Chant des Grenouilles», en phase I est érigé un immeuble connu sous le nom de Résidence Abbaye etc...

(17) Project nr. 2 bijvoorbeeld noemt "huis van de stedebouw" en bestaat uit drie bouwplaatsen :

- 2a Laddersstraat 8-10
- 2b Lakensestraat 165 en Ladders 25
- 2c Pelikaanstraat 16, 18

Project nr. 14 noemt "Vorsenzang"; tijdens fase I wordt een gebouw opgericht met de naam Residentie Abdij enz...

Tableau 4 - Inventaire des projets en cours de réalisation

A N°	B projet	C commune	D programme logement		E type de travaux	F mise en œuvre	G coût total (H.T.V.A.)	H subside (H.T.V.A.)	I ration H/G %		
			nombre	m ² net(*)							
1	St Géry Van Artevelde 8-10	BXL	4	283	RL		P/SM	18.800	4.000	20	
2	Maison urbanisme	BXL	8	432		C	P/SM	(19.348)	(7.308)	(38)	
	2a) Echelles 8-10 (+ 12)		3	292	RL		M/O	23.343	(10.918)	(46,7)	
	2b) Laeken 165/Echelles 25 2c) Pélican 16-18		4	340	RL		P/SM	18.687	5.436	29	
3	Ilot 104/105	Schaerbeek	10	764			P/SM	42.119	18.788	44,6	
	3a) Ste Marie 128		(0)	(0)		Rec RL		24.398	-	100	
	3b) De Loch 93-95 (1) 3c) Hancart 7		1	160	RL		M/O M/O	8.565	3.530	41,2	
4	Jeu de Balle Pieremans 4	BXL	3	309		Rec	M/O	19.364	8.538	44	
5	Maison Hanséatique	BXL	9	?		Rec		P	(43.430)	(?)	
	5a) Ophem 5b) Maison H. (2)		-	-	RL		P				
6	Frontispice/Harmonie	BXL	32	2.883		Rec	P/SM	177.000	65.000	36,6	
7	Cheval Noir	Molenbeek	-	-	-		M/O			100	
	7a) Parking		3	323		Rec	P/SM	23.474	8.508	36,2	
	7b) Gand n° 16		12	1.131		C	P/SM	68.356	21.101	30,9	
	7c) Gand n° 1		3	260		Rec	M/O	(21.780)	(10.800)	(49,6)	
	7d) Gand 4		(?)	(?)	RL		M/O	-	-	-	
	7e) Gand 6 7f) Verrept de Keyzer		(?)	(?)	-		-	-	-	-	
8	Bibliothèque Solvay (3)	BXL	-	-	RL		M/O	150.670			
9	ZIP 8 Esp. BXL Europe	Etterbeek	44	377		Rec	P/SM	?	?		
	9a) Jenner		?	?		-	-				
	9b) Forte dei Marmi										
10	Rive Gauche (4)	Molenbeek	51	5.266		Rec	P/SM	342.695	121.470	35	
	10a) Cap Horn		20	1.729		C/Rec	P/SM	292.184	61.137	21	
	10b) Pont Neuf										
12	Jorez-De Bruyn	Anderlecht	(87)	(7.609)		Rec	P/SM	(401.231)	(124.434)	(31)	
13	Demets-Collecteur	Anderlecht	?	?		Rec/C	P/SM	-	-	-	
14	Chant des Grenouilles	Forest	35	3.145		Rec	P/SM	(239.500)	(93.718)	(39)	
	14a) Abbaye										
16	Nouveau Marché aux Grains	BXL	(68)	(6.556)		C/Rec		P/SM	(?)	(?)	
	16a) Houblon/Rempart des Moines 16b) Braie/Dansart		AB					C			
18	Chaussée de Jette	Koekelberg Jette Jette	3	236		Rec	M/O	(17.635)	(6.172)	(35)	
	18a) Léopold II		?	?		Rec					
	18b) Archers		29	2.730		Rec	P/SM	153.778	58.984	38	
	18c) Moranville	(5)									
18d) Tannerie	Koekelberg	(64)	(6.154)		Rec/C	P/SM	(349.404)	(103.514)	(29,6)		
20	Héris (6)	BXL	42	(?)		Rec	(?)	(?)	(?)	(?)	
21	Hôpital français	Berchem-Ste- Agathe	?	?		Rec/C	P/SM	?	?		
22	Tanneurs	BXL	16	1.040		RI		M/O	76.750	33.760	43
	22a) Tanneurs 80-84 22b) Tanneurs 74-76										
23	Vieille Halle aux Blés (7)	BXL	29	2.335		C		P/SM	(658.314)	(100.000)	(15,2)
25	Hôtel des Monnaies (8)	St Gilles	32	(?)		Rec		P/SM	(159.135)	(63.370)	(39)
	25a) H.D.M. 54-62		-	-		C		M/O	(41.819)	(41.819)	(100)
	25f) C.C.L.J. ()										
31	Place de la Paix	Evere		(2.365)		Rec		P/SM	?	?	?
32	Scheut (Verdi + Puccini)	Anderlecht	109	9.664		C		P/SM	547.844	195.000	35,6

(*) hors terrasses, jardins

(montants en milliers de francs)

(1) locaux à usage socio-culturels cédés à la commune

(2) bâtiment classé : affectation au logement improbable.

(3) financement sur «fonds propres» outre un subside à charge des monuments et sites (div. 17 du budget régional).

(4) phases en cours de réalisation.

(5) 1ère phase - le développement du projet compromis par un problème de délocalisation d'une entreprise

(6) projet bloqué au stade des acquisitions (arrêt DE BACKER) + classement éventuel

(7) logements subsidiés uniquement (surface équivalente de logements à «prix libres» + commerces)

(8) projet comportant des phases non subsidiées (relocalisation d'une entreprise) ou insuffisamment déterminées

données entre parenthèses : estimations, chiffres provisoires, projections.

Tabel 4 - Inventaris van de projecten in uitvoering

A N°	B project	C gemeente	D programma huisvesting		E type van werken		F uitvoering	G totale kost (zonder BTW)	H subsidie (zonder BTW)	I ratio H/G %	
			aantal	m ² netto(*)							
1	St-Goriks Van Artevelde 8-10	Brussel	4	283	ZR		PGO	18.800	4.000	20	
2	Huis stedebouw 2a) Ladders 8-10 (+12) 2b) Laken 165/Ladders 25 2c) Pelikaan 16-18	Brussel	8	432		NB	PGO	(19.348)	(7.308)	(38)	
			3	292	ZR		BM	23.343	(10.918)	(46,7)	
			4	340	ZR		PGO	18.687	5.436	29	
3	Woonkern 104/105 3a) St-Maria 128 3b) De Locht 93-95 (1) 3c) Hancart 7	Schaarbeek	10	764		HER	PGO	42.119	18.788	44,6	
			(0)	(0)	ZR	ZR	BM	24.398	-	100	
			1	160			BM	8.565	3.530	41,2	
4	Vossenplein Pieremans 4	Brussel	3	309		HER	BM	19.364	8.538	44	
5	Hanzehuis 5a) Oppem 5b) Hanzehuis (2)	Brussel	9	?		HER		P	(43.430)	(?)	
			-	-	ZR		P				
6	Frontispies/Harmonie	Brussel	32	2.883		HER		PGO	177.000	65.000	36,6
7	Zwart Paard 7a) Parking 7b) Gent n° 16 7c) Gent n° 1 7d) Gent 4 7e) Gent 6 7f) Verrept de Keyzer	Molenbeek	-	-	-			BM			100
			3	323		HER	PGO	23.474	8.508	36,2	
			12	1.131		NB	PGO	68.356	21.101	30,9	
			3	260		HER	BM	(21.780)	(10.800)	(49,6)	
			(?)	(?)	ZR		BM	-	-	-	
			(?)	(?)			-	-	-	-	
8	Bibliotheek Solvay (3)	Brussel	-	-	ZR		BM	150.670			
9	PIZ - Ruimte Bruu.-Europa 9a) Jenner 9b) Forte dei Marmi	Etterbeek	44	377		HER		PGO	?	?	
			?	?			-				
10	Linkeroever (4) 10a) Kaap Hoorn 10b) Nieuwbrug	Molenbeek	51	5.266		HER	PGO	342.695	121.470	35	
			20	1.729		NB/HER	PGO	292.184	61.137	21	
12	Jorez - De Bruyn	Anderlecht	(87)	(7.609)		HER	PGO	(401.231)	(124.434)	(31)	
13	Demets-Collecteur	Anderlecht	?	?		HER/NB	PGO	-	-	-	
14	Vorsenzang 14a) Abdij	Vorst	35	3.145		NB		PGO	(239.500)	(93.718)	(39)
16	Nieuwe Graanmarkt 16a) Hop/Papen- vest 16b) Mout/Dansart	Brussel	(68)	(6.556)		NB/HER	NB	PGO	(?)	(?)	
			AB								
18	Jetse Steenweg 18a) Leopold II 18b) Boogschutters 18c) Moranville 18d) Huidevetterij	Koekelberg	3	236		HER	M/O	(17.635)	(6.172)	(35)	
			?	?		HER					
		Jette	29	2.730		HER	PGO	153.778	58.984	38	
		(5)	(6.154)		HER/NB	PGO	(349.404)	(103.514)	(29,6)		
20	Héris (6)	Brussel	42	(?)		HER	(?)	(?)	(?)	(?)	
21	Hôpital français	St-Agatha- Berchem	?	?		HER/NB		PGO	?	?	
22	Huidevetters 22a) Huidevetters 80-84 22b) Huidevetters 74-76	Brussel	16	1.040	LR		M/O	76.750	33.760	43	
23	Oud Korenhuis	Brussel	29	2.335 (?)		NB	PGO	(658.314)	(100.000)	(15,2)	
25	Munthof (8) 25a) Munthof 54-62 25f) J.L.G.C. ()	Sint-Gillis	32	(?)		HER	PGO	(159.135)	(63.370)	(39)	
			-	-		NB	M/O	(41.819)	(41.819)	(100)	
31	Vredeplaats	Evere		(2.365)		HER	PGO	?	?	?	
32	Scheut (Verdi + Puccini)	Anderlecht	109	9.664		NB	PGO	547.844	195.000	35,6	

(*) terrassen en huizen niet meegerekend

(bedragen in miljoen BEF)

- (1) lokalen voor sociaal-cultureel gebruik, afgestaan aan de gemeente
 - (2) geklasseerd gebouw : bestemming voor huisvesting is weinig waarschijnlijk
 - (3) financiering met «eigen middelen» benevens een subsidie ten laste van monumenten en landschappen (afdeling 17 gewestbegroting)
 - (4) fases in verwezenlijking
 - (5) Iste fase - project in gevaar gebracht door de delokalisering van een bedrijf
 - (6) project geblokkeerd in het stadium van de verwerving (arrest DE BACKER) + eventuele klassering
 - (7) enkel gesubsidieerde woningen (equivalente oppervlakte van woningen tegen «vrije prijzen» + handelszaken)
 - (8) project met fases die niet subsidieerbaar (herlokalisering van een bedrijf) of onvoldoende bepaald zijn
- gegevens tussen () : ramingen, voorlopige cijfers, projecten

III.a.2. Evolution des projets «historiques»

Par ce vocable, on entend les projets dont la mise en oeuvre a débuté conformément aux normes fixées par l'arrêté royal du 3 mars 1988. Les années 1988 et 89 ont été consacrées essentiellement aux études de faisabilité de diverses opérations qui ont été soumises à l'Exécutif régional après avis de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (AUAT) (18). Il s'agit des projets 1 à 8.

Les ambitions initiales étaient grandes, toutefois les réalisations furent nettement plus modestes (cfr chapitre III.b.2 et tableau 5).

En effet, la démarche visant à rénover un périmètre était caractérisée par l'interaction et le multi-partenariat : sur un territoire délimité tous les acteurs privés et publics devraient jouer leur rôle, des investissements purement privés (éventuellement soutenus par l'octroi de primes), côtoyant les rénovations «publiques», améliorations des équipements et des infrastructures etc...

Mais avant que l'un des dossiers ait atteint un degré d'avancement suffisant, l'ampleur et les modalités de l'intervention de la SDRB furent modifiées en sorte que les opérations devinrent ponctuelles et limitées à des interventions sur quelques immeubles inscrits dans les périmètres étudiés.

L'on serait donc fondé à considérer que du temps et des moyens financiers (subsidés à 100 %) ont été consacrés inutilement à ces études qui ont retardé le démarrage effectif des opérations, hormis les acquisitions entamées dès 1989 et financées par le fonds d'urgence (19).

Par ailleurs plusieurs projets ont été purement et simplement abandonnés.

Enfin, il apparaît une certaine complémentarité entre ces projets «historiques» et des opérations de rénovation urbaine projetées ou réalisées par les communes, par exemple l'îlot 108 à SCHAERBEEK, la Zone Métro à MOLENBEEK, les îlots - Frontispice/Harmonie, - Anvers/Nicolay sur BRUXELLES.

(18) Il y a lieu de noter que cette administration n'émet plus aucun avis préalable à l'adoption des plans triennaux, par exemple. Ce service joue toutefois un rôle (procédures d'octroi de permis d'urbanisme, commission de concertation).

(19) Au 31 décembre 1989 16.065.076 francs étaient imputés à titre de frais d'études préalables et 2.303.000 francs avaient été dépensés pour l'encadrement social.

III.a.2. Evolutie van de «historische projecten»

Daaronder verstaat men de projecten waarvan de uitvoering werd aangevangen overeenkomstig de normen van het koninklijk besluit van 3 maart 1988. De jaren 1988 en 1989 werden voornamelijk besteed aan de feasibility-studies van de verschillende operaties die aan de gewestexecutieve werden voorgelegd na advies van de Administratie voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening (ASRO) (18). Het betreft de projecten 1 tot 8.

De ambities bij de aanvang waren groot, de verwezenlijkingen echter merkkelijk meer bescheiden (zie hoofdstuk III.b.2 en tabel 5).

Het initiatief om over te gaan tot de renovatie van een zone werd immers gekenmerkt door interactie en multi-partnerschap : binnen een afgebakend territorium zouden alle privé- en openbare actoren hun rol moeten spelen; daarbij zouden privé-investeringen (eventueel ondersteund door de toekenning van premies) plaats nemen naast renovaties door de overheid en verbeteringen van uitrustingen en infrastructuur...

Doch vóór een der dossiers voldoende ver gevorderd was, werden de reikwijdte en de modaliteiten van de tegemoetkoming door de GOMB gewijzigd, met voor gevolg dat de operaties punctueel werden en beperkt werden tot interventies voor enkele gebouwen binnen de bestudeerde zones.

Men zou dus kunnen stellen dat voor het uitvoeren van die studies nutteloos tijd en financiële middelen zijn besteed (subsiëring tegen 100 %). Hierdoor liep de effectieve aanvang der werkzaamheden vertraging op, behalve voor verwervingen die vanaf 1989 gebeurden en door het urgentiefonds gefinancierd werden (19).

Anderzijds werden verscheidene projecten gewoon geschrapt.

Ten slotte bestaat er een zekere complementariteit tussen die «historische» projecten en vernieuwingsoperaties die de gemeenten plannen of uitvoeren, zoals bv. woonkern 108 in Schaarbeek, de zone Metro in Molenbeek, de woonkernen Frontispices/Harmonie en Antwerpse/Nicolay in Brussel.

(18) Er dient te worden opgemerkt dat deze administratie geen enkel advies uitbrengt vóór de goedkeuring van de driejarenplannen bv. Deze dienst speelt echter een rol (procedures voor de toekenning van een stedebouwkundige vergunning, overlegcommissie).

(19) Op 31 december 1989 was 16.065.076 BEF aangerekend als voorafgaande studiekosten en was 2.303.000 BEF besteed voor de sociale begeleiding.

III.b. Planification

III.b.1. Considérations générales

L'article 3 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1970 impose à la SDRB de soumettre à l'approbation de l'Exécutif un plan triennal d'investissements (20).

Le plan 1990-1992 a été adopté presque concomitamment à la réglementation organique; il n'a pas été soumis d'actualisation annuelle à l'Exécutif régional, la SDRB a procédé néanmoins à certaines réévaluations, à usage interne. Le plan 1993-95 a été entériné en octobre 1993 et deux actualisations ont été soumises au Gouvernement.

La pluriannualité devrait être consacrée par les dispositions en cours d'élaboration (nouvelle ordonnance, cahier des charges) cependant, l'on doit s'interroger sur la portée réelle, voire la praticabilité d'une telle planification.

En effet, d'une part les prévisions financières globales et la programmation des dépenses n'ont pas guidé le Gouvernement dans l'élaboration de sa politique budgétaire : les plans triennaux n'ont pas joué leur rôle d'aide à la décision.

D'autre part, il ressort de l'examen de l'ensemble des projets, que la validité même du concept de programmation peut être mise en cause; en effet, à quelques exceptions près, la SDRB ne maîtrise pas, ou imparfaitement, les contraintes juridiques, administratives et financières qui influencent les délais d'exécution des projets et les coûts.

Qu'il s'agisse de l'appropriation des sols, de l'obtention des permis d'urbanisme (et d'environnement), de la recherche d'un partenaire, des aléas des chantiers etc... nombreux sont les incidents qui peuvent mettre à mal les plans et programmes issus des études de faisabilité.

La Cour n'entend évidemment pas proposer l'abandon de toute planification mais elle constate qu'elle est actuellement contredite par la réalité du terrain :

(20) L'A.R. du 3 mars 1988 prévoyait déjà une telle obligation, à titre provisoire un premier plan ne devait couvrir que l'année 1988.

III.b. Planning

III.b.1. Algemene beschouwingen

Artikel 3 van het executievebesluit van 19 juli 1990 legt de GOMB de verplichting op een driejaarlijks investeringsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de executieve (20).

Het plan 1990-1992 werd omzeggens gelijktijdig met het organieke reglement goedgekeurd. Het werd niet voor jaarlijkse actualisering aan de gewestexecutieve voorgelegd. Desalniettemin heeft de GOMB voor intern gebruik bepaalde herevalueringen uitgevoerd. Het plan 93-95 werd in oktober 1993 goedgekeurd en aan de gewestregering werden twee actualiseringenvoorgelegd.

Deze meerjarenplanning zou zijn bevestiging moeten vinden in de bepalingen die momenteel worden uitgewerkt (nieuwe ordonnantie, bestek). Men dient zich evenwel vragen te stellen omtrent de reële draagwijdte en toepassing in de praktijk van een dergelijke planning.

Eenzijds is het immers zo dat de globale financiële vooruitzichten en de programmatie van de uitgaven voor de regering niet als leidraad hebben gefungeerd bij de opstelling van haar begrotingsbeleid. Zo mag men stellen dat de driejarenplannen niet hun rol hebben vervuld als hulpmiddel bij het nemen van de beslissingen.

Anderzijds blijkt uit het onderzoek van de projecten dat zelfs de geldigheid van het concept programmatie betwist kan worden. Op enkele uitzonderingen na beheerst de GOMB immers de juridische, administratieve en financiële dwangmatigheden die de uitvoeringstermijnen voor de projecten en de kosten beïnvloeden, niet of onvolkomen.

De incidenten die kunnen leiden tot moeilijkheden bij de uitvoering van de plannen en programma's die voortspuiten uit de doenbaarheidsstudies, zijn talrijk en kunnen variëren van de toeïgening van de gronden en het bekomen van de nodige stedenbouwkundige (en milieu-) vergunningen, tot het zoeken van een partner, onvoorziene moeilijkheden bij de uitvoering van het werk...

Uiteraard is het niet de bedoeling van het Rekenhof voor te stellen dat iedere vorm van planning opgegeven wordt. Wel stelt het vast dat die planning thans door de realiteit op het terrein gedwarsboemd wordt.

(20) Het koninklijk besluit van 3 maart 1988 voorzag reeds in een dergelijke verplichting : een eerste plan zou, voorlopig, enkel 1988 dekken.

1° Il est clair que pour la SDRB – et le pouvoir subsidiant – l'effort financier le plus important se produit toujours au premier stade de la réalisation, savoir l'appropriation du sol, alors que les investissements peuvent demeurer improductifs durant plusieurs années (21).

2° Il appert que la majorité des projets ont rencontré des difficultés plus ou moins imprévisibles, qui en ont retardé sinon bloqué la réalisation, rendant obsolètes les prévisions.

III.b.2 Programmation financière

Les tableaux ci-après illustrent l'évolution des prévisions financières globales : les plans triennaux doivent en effet rendre compte, pour chaque projet, des coûts de réalisation ventilés selon les interventions des secteurs public et privé.

Tableau 5 – Planification des projets «historiques»

Projets Prjecten	Plan 1988			Plan 1990-92			Plan 93-95			Réalisé Gerealiseerd				
	CT TK	S S	% %	CT TK	S S	% %	CT TK	S S	% %	D D	R I	SN NS	IP % IO	
St Géry St.-Goriks	1	325	56	17,2	25	8	32	19	4	21	18	14	4 (a)	21,2
Maison Urbanisme Huis van de Stedebouw	2	935	30	3,2	85	37	43,5	59	24	40,7	61,3	37,7	23,6	38,6
Ilot 104 Woonkern 104	3	285	40	14	76	40	52,6	80	48	60	77,1	28,5	48,6	63,1 (b)
Jeu de Balle Vossenplein	4	200	38	19	29	14	48,2	18	8	44,4	19,3	(10,8)	(8,5)	(44) (c)
Maison Hanséatique Hanzenhuis	5	200	30	15	109	58	53,2	202	53	26,3	[]-	[]-	[]-	[]- (d)
Harmonie	6	200	45	22,5	157	50	31,8	177	72	40,6	(177)	(112)	(65)	(36,6) (c)
Cheval Noir Zwart Paard	(*) 7	500	50	10	216	84	38,8	274	93	34	(113,6)	(73,2)	(40,4)	(35,5) (c)
Totaux / Totalen		2.645	289	10,9	697	291	41,7	828	302	36,4	(466,3)	(276,2)	(190,1)	(40,6)

tous les montants s'entendent en millions de francs

alle bedragen zijn in miljoen BEF

1° Het is duidelijk dat de belangrijkste financiële inspanning voor de GOMB – en voor de subsidiërende overheid – gesitueerd is in het eerste stadium van de uitvoering, te weten de toeïgening van de grond ; de investeringen kunnen evenwel gedurende vele jaren onproductief blijven (21).

2° Het blijkt dat de meeste projecten op problemen zijn gestuit die min of meer onvoorzien waren ; zodoende werd de uitvoering vertraagd of zelfs geblokkeerd en raakten de vooruitzichten voorbijgestreefd.

III.b.2. Financiële programmatie

In de hierna volgende tabellen wordt de evolutie geschetst van de globale financiële vooruitzichten : in de drie-jarenplannen moeten voor ieder project immers de verwezenlijgingskosten worden opgenomen, met uitsplitsing van tegemoetkomingen van de openbare en van de particuliere sector.

Tabel 5 – Planning van de «historische» projecten

(21) Dans le meilleur des cas, la S.D.R.B. peut percevoir des loyers, tout en supportant des charges :
 - 13 Demets, occupé par des entreprises, loyers.
 - 22b Tanneurs 70-74 - immeuble donné en location.
 Au pire, non seulement aucun loyer n'est perçu mais en outre la S.D.R.B. acquiert la qualité pour le moins douteuse de propriétaire de chancres passibles de la taxe sur les immeubles abandonnés :
 - 9 Jenner - immeubles Chée de Wavre
 - 20 Hérís.

(21) het beste geval kan de GOMB huurgeld ontvangen, met dien verstande echter dat zij opdraait voor de lasten :
 - 13 Demets : waar ondernemingen gevestigd zijn, huur
 - 22b Huidevetters 70-74 – gebouw is verhuurd.
 In het slechtste geval ontvangt de GOMB niet alleen geen huurgeld, maar geniet zij de twijfelachtige eer eigenaar te worden van een stadskanker waarop zij belasting wegens leegstand verschuldigd is :
 - 9 Jenner – gebouwen Waverse Steenweg
 - 20 Hérís

- () : montants provisoires (estimations)
 [] : non repris pour le calcul des totaux et taux moyen de subside
- CT : coût total estimé
 S : subside SDRB
 % : ratio S/CT
 D : coût total soit supporté intégralement par la SDRB (maîtrise d'oeuvre propre) soit par SDRB et société mixte
 R : recettes extérieures (ventes, transferts des sociétés mixtes)
- SN : subside net nécessaire
 IP : ratio SN/D en % (taux d'investissement public)
 (*) hors parking (sous-projet 7a – subsidié à 100 % – 160 millions de francs)
- (a) subside limité par l'accord de partenariat
 (b) taux moyen influencé par le financement à 100 % du local cédé par bail emphytéotique à la commune de SCHAERBEEK (3b De Locht)
 (c) estimations, les programmes n'étant pas achevés (e.a. les ventes)
 (d) se reporter aux commentaires relatifs à ce projet

On observe :

- 1° la réduction importante des coûts totaux intervenus entre les plans 88 et 90/92 témoignant d'un recentrage des opérations;
- 2° concomitamment la part d'intervention publique ne diminue pas, le ratio $\frac{\text{subside}}{\text{coût}}$ tend à s'accroître entre les plans 90/92 et 93/95;
- 3° les réalisations témoignent de l'inachèvement de deux projets : 5 – Maison Hanséatique et 13 – Demets et de la majoration globale des taux de subside.

Tableau 6 – Planification des projets ultérieurs

	Plan 90/92			Plan 93/95			PT 93/95 act 94			PT 93/95 act 95		
	CT TK	S S	% %	CT TK	S S	% %	CT TK	S S	% %	CT TK	S S	% %
9	628	67	10,6	864	153	17,7	316	55	17,2	316	55	17,2
10	250	34	22,6	3.100	800	25,8	3.100	800	25,8	3.100	800	25,8
12				401	124	30,9	401	124	30,9	401	124	30,9
13	157	7	4,4	750	250	33,3						
14				650	228	35	650	228	35	650	228	35
16				610	230	37,7	400	160	40	400	160	40
18	102	32	31,3	540	181	33,5	482	185	38,3	672	215	32
20	75	24	32	400	160	40	400	160	40	400	160	40
21	2.350	91	3,8	2.000	91	4,5	2.000	91	4,5	2.000	91	4,5
22	74	22	29,7	76	23	43,4	76	33	43,4	76	33	43,4
23	446	46	10,3	640	100	15,6	630	90	14,3	630	90	14,2
25	101	45	44,5	800	100	12,5	800	100	12,5	800	100	12,5
31				320	97	30,3	320	97	30,3	320	97	30,3
32				550	195	35,4	550	195	35,4	550	195	35,4
Totaux/Totalen	4.083	368	9,-	11.710	2.732	23,3	10.125	2.318	22,8	10.315	2.348	22,7

- () : voorlopige bedragen (ramingen)
 [] : niet hernemen voor de berekening van de totalen en gemiddelde subsidie
- TK : geraamde totale kost
 S : subsidie GOMB
 % : ratio S/TK
 D : totale kost integraal gedragen door de GOMB (in eigen aanmerking), hetzij door de BOMB en een gemengde maatschappij
 I : externe inkomsten (verkoopen, overdrachten van gemengde maatschappijen)
 NS : nodige nettosubsidie
 io : ratio NS/D in % (percentage investering door de overheid)
 (*) exclusief parking (subproject 7a – subsidies 100 % – 160 miljoen BEF)
- (a) : subsidie beperkt door het partnerschapsakkoord
 (b) : gemiddeld percentage beïnvloed door de financiering à 100 % van het lokaal bij erfpachtovereenkomst afgestaan aan de gemeente Schaarbeek (3b De Locht)
 (c) : ramingen, de programma's niet voltooid zijnde (o.a. de verkoopen)
 (d) : verwijzen naar de commentaar betreffende dat project

Op te merken valt dat :

- 1° er een aanzienlijke vermindering van de totale kosten heeft plaatsgehad tussen de plans 88 en 90/92 wat wijst op een zekere heroriëntering van de operaties ;
- 2° het deel van de tegemoetkoming door de overheid terzelfdertijd niet kleiner is geworden, maar dat de ratio $\frac{\text{subsidie}}{\text{kost}}$ de neiging vertoont toe te nemen tussen de plans 90/92 en 93/95 ;
- 3° de verwezenlijkingen uitwijzen dat twee projecten niet voltooid werden : 5 – Hanzenhuis en 13 – Demets en dat de subsidie globaal toegenomen is.

Tabel 6 – Planning van de latere projecten

Les projets 12-14-16 n'avaient pas dépassé le stade des études préalables lors de l'adoption du plan 90/92 (juillet 1990) les estimations des coûts et subsides y afférentes ont été intégrées ultérieurement dans le plan 90/92 actualisé par la SDRB

On observe que les taux de couverture des dépenses par les subsides sont inférieurs à 30 % dans cinq cas (9 - Jenner, 10 - Rive Gauche, 21 - Hôpital français, 23 - Vieille Halle aux Blés, 25 - Hôtel des Monnaies) et deux d'entre eux (10 et 21) représentent ensemble 50 % des coûts totaux estimés, mais il y a lieu de préciser que le projet 10 - Rive Gauche est phasé jusqu'en l'an 2.000 et que le projet 21 n'a pas dépassé le stade des acquisitions, intégralement subsidiées.

III.b.3. Planification et gestion budgétaire

En vue d'étayer les remarques formulées ci-avant, relatives à l'inadéquation de la politique budgétaire, au regard d'un système régi en principe par une programmation financière, le tableau 7 fournit quelques exemples du caractère tardif de la reconstitution, par les subventions régionales, du fonds d'urgence entamé par des dépenses exposées par la SDRB (22)

On constate que dans certains cas, les dépenses effectuées par la SDRB n'ont pas été subsidiées, quoique admises dans leur principe ; cette situation, permise par les apports financiers d'origine autre que budgétaire audit fonds d'urgence, devrait être assainie sans délai.

Voor de projecten 12-14-16 kwam men nooit verder dan het stadium van de voorstudies. N.a.v. de goedkeuring van plan 90/92 in juli 1990 werden de ramingen van de kosten en subsidies hiervoor later geïntegreerd in het door de GOMB geactualiseerde plan 90/92.

Er dient te worden opgemerkt dat de dekking van de uitgaven door subsidies in vijf gevallen minder dan 30 % bedraagt (9 - Jenner, 10 - Linkeroever, 21 - Frans Hospitaal, 23 - Oude Graanhalle, 25 - Munthof) en twee ervan (10 en 21) vertegenwoordigen samen 50 % van de geraamde totale kosten. Project 10 - Linkeroever is tot in het jaar 2000 gefaseerd en voor project 21 bevindt men zich nog in het stadium der verwervingen (met integrale subsidiëring).

III.b.3. Planning en budgettair beheer

Teneinde de geformuleerde opmerkingen nopens de inadequaatheid van het budgettair beleid ten overstaan van een systeem waarin in principe financiële programmatie wordt toegepast, te staven, worden in tabel 7 hierna enkele voorbeelden gegeven van de laattijdigheid waarmee, d.m.v. gewesttoelagen, het urgentiefonds wedersamengesteld werd waarop uitgaven waren gebeurd die de GOMB had verricht²².

Men stelt vast dat in sommige gevallen de uitgaven verricht door de GOMB niet gesubsidieerd werden hoewel het principe ervan aanvaard was ; die toestand, die mogelijk was dank zij financiële inbrengen in het urgentiefonds van een andere oorsprong dan uit de begroting, zou onverwijld gesaneerd moeten worden.

(22) Par ailleurs il y a lieu de se reporter aux annexes, relatives à la synthèse des recettes et dépenses comptabilisées par projets

(22) Tevens moet worden verwezen naar de bijlagen met een synthese van de inkomsten en uitgaven per project.

Tableau 7 - Délais de préfinancement des dépenses

Tabel 7 - Termijnen van prefinanciering van de uitgaven

	type de dépense	date	montant	liquidation subside		délai liquidation max-min	délai préfinancement (*) max-min
				date	montant		
	type van uitgaven	datum	bedrag	betaling subsidie		betalings-termijnen max-min	prefinancierings-termijnen (*) max-min
				datum	bedrag		
4	acquisition aankoop	17.10.89 16.11.89	3.449	09.04.91	3.449	17-16	
6	acquisition société mixte gemengde onderneming	02.90 06.90 07.91 06.92	29.387 19.500 19.500	04.91 31.07.92	34.990 8.110 29.000	16	
7b	acquisition aankoop	23.05.90	2.061				
9	acquisition aankoop	03.07.92 18.03.93 14.06.94 15.02.94	20.000 2.600 2.000 14.338	21.12.94	0 0 0 14.330	10	30 20 6
12	acquisition aankoop	31.03.92	12.620	04.02.93	12.620	10	
13	acquisition aankoop	03.02.92	58.672	13.12.94	58.672	34	
14	acquisition aankoop	1992 → 94	50.000		0	0	34-6
16	acquisition aankoop	13.06.94	16.220	13.12.94	16.220	6	
18c		03.91 → 02.92 12.92 → 09.93	45.000 9.283	06.92	45.000 0	15-4	24-15
20	acquisition aankoop	12.89-09.91 02.92-07.93	20.890 24.640	11.91	20.890	21-2 0	34-17
22	acquisition aankoop	04.90 04.91	59.347 17.403	28.01.91 30.01.94	(1) 22.218 (2) 11.271	9 33	
23	acquisition société mixte aankoop gemengde onderneming	17.09.93 07.10.93	75.000 15.000	17.12.93	90.000	3-2	
25	acquisition aankoop	07.91 01.91 02.91 04.91 07.91	31.500 5.400 8.000 6.220 44.000	02.06.92 26.02.93	50.456 44.000	16 19-11	
31	acquisition aankoop	04.92	17.500		0		20
32	acquisition société mixte aankoop gemengde onderneming	29.09.92 12.92 25.08.94	19.300 80.000 80.000	15.12.93 18.11.94	0 80.000 80.000	- 12 3	27

(montants en milliers de francs, délais en mois)

(*) à prolonger jusqu'à la liquidation effective des subsides situation arrêtée au 31.12.94

(1) solde des crédits disponibles

(2) solde subside

(bedragen in miljoen frank, termijnen in aantal maanden)

(*) Te verlengen tot de effectieve betaling van de subsidies (toestand op 31.12.1994)

(1) Saldo der beschikbare kredieten

(2) Saldo subsidie

III.c. Etat d'avancement des projets

III.c.1. Objectif du Gouvernement

Après avoir décrit la situation existante, le Ministre-Président du Gouvernement régional a affirmé, en séance du 11 juin 1993(23), que la SDRB mettrait sur le marché plus de 500 logements moyens à la fin de l'année 1994 et que 2.500 étaient attendus à la fin du siècle. Cette prévision a été confirmée en réponse à une question écrite, il a été précisé que «la plupart des chantiers seraient entamés à l'automne 1993».

A la suite d'une nouvelle interpellation, le Ministre-Président a estimé que le défi fixé avait été gagné (24).

L'objectif «500 logements» a-t-il été atteint ?

Les positions de la SDRB et de la Cour ne sont pas concordantes : la première estime que tel est bien le cas, pour la seconde, la réponse doit être négative, même en retenant l'hypothèse la plus favorable c'est-à-dire celle où «la mise sur le marché» anticipe la livraison des logements ; en effet, lorsque l'avancement d'un projet permet de dresser un acte de base de copropriété, les logements peuvent être vendus sur plans : par ce biais le bilan des réalisations est quelque peu flatté. (25)

Or, si des permis ont été octroyés aux fins de rénover ou construire 508 logements, il n'en a été achevé que 96; cependant 366 ont pu être mis en vente et 240 d'ores et déjà vendus (26) (en considérant comme tels les permis de vente - situation début novembre 1995).

Les opérations totalement terminées, ventes comprises, ne comportent que 48 logements (soit 1 - St Géry, 2 - Maison de l'urbanisme, 3 - Ilot 104/105, 7b - Chaussée de Gand 16 et 22a Tanneurs 80-84).

Par ailleurs les projets 9 (Jenner - ZIP 8), 13 (Demets), 16 (Marché aux Grains), 18b (Jette - Archers), 20 (Héris), 21 (Hôpital français) et 31 (place de la Paix) n'ont pas encore dépassé le stade des acquisitions et la discussion des prescriptions urbanistiques (cfr. chapitre III.c.3), et il y a

(23) Interpellation des Conseillères régionales NAGY et NEYTS UYTTEBROECK - compte rendu analytique session 1993 pp. 436-438.

(24) Interpellation du Conseiller régional ANDRE - 17 mars 1995 - (CRA session 1995 - n° 15 p. 8).

(25) Certes, comme le fait valoir la S.D.R.B. des permis ont été octroyés pour 574 logements avant le 31.12.94 mais, par exemple, pour le projet 12 - Jorez, les 79 logements en cause ne sont toujours pas mis en construction par défaut de partenariat.

(26) Dont 61 en bloc, par un investisseur institutionnel.

III.c. Staat van vordering van de projecten

III.c.1. Doelstelling van de regering

Na de huidige toestand geschetst te hebben, heeft de Minister-Voorzitter van de gewestregering in de vergadering van 11 juni 1993(23) verklaard dat de GOMB op het einde van het jaar 1994 meer dan 500 middelgrote woningen op de markt zou brengen en dat men er 2.500 verwachtte tegen het einde van de eeuw. Dat vooruitzicht werd bevestigd in een antwoord op een schriftelijke vraag; er werd in dat verband gepreciseerd dat «de meeste werken in de herfst 1993 opgestart zouden worden».

Naar aanleiding van een nieuwe interpellatie was de Minister-Voorzitter van oordeel dat de vooropgestelde uitdaging al gehaald was (24).

Werd het oogmerk «500 woningen» gehaald ?

De meningen van de GOMB en van het Rekenhof verschillen hierover : de GOMB is van oordeel dat zulks wel het geval is terwijl het Rekenhof meent dat het antwoord negatief moet zijn, zelfs als men uitgaat van de meest gunstige hypothese, namelijk dat uitgegaan wordt van «het op de markt brengen» i.p.v. de oplevering van de woningen; zodus als de staat van vordering van een project het immers mogelijk maakt een basisakte van medeïgendom op te stellen, kunnen de woningen op plan verkocht worden; op die manier wordt de balans van de realisaties enigszins geflateerd (25).

Welnu, er werden wel vergunningen toegekend om 508 woningen te renoveren of te bouwen, maar er werden er maar 96 voltooid ; men kon er echter 366 te koop stellen en men heeft er reeds 240 verkocht (26) (indien men de voorlopige verkoopcontracten als zodanig mag beschouwen - toestand begin november 1995).

De operaties, de verkoop inbegrepen, zijn slechts voor 48 woningen volledig afgerond (met name 1 - Sint-Goriks, 2 - Huis van de Stedebouw, 3 - woonkern 104/105, 7b - Gentsesteenweg 16 en 22a, Huidevettersstraat 80-84).

De projecten 9 (Jenner - ZIP 8), 13 (Demets), 16 (Graanmarkt), 18b (Jette - Boogschutters), 20 (Hérisstraat), 21 (Hôpital français) en 31 (Vredeplein) zijn nog niet verder gevorderd dan de aankoopfase en de bespreking van de stedebouwkundige voorschriften (cfr. hoofdstuk III.c.3) en de

(23) Interpellatie van de gewestraadsleden NAGY en NEYTS-UYTTEBROECK - (beknopt verslag, zittijd 1993, blz. 436-438).

(24) Interpellatie van gewestraadslid ANDRE - 17 maart 1995 - (Beknopt verslag, zittijd 1995 - nr. 15, blz. 8).

(25) Zoals de GOMB stelt, werden vóór 31 december 1994 weliswaar vergunningen toegekend voor 574 woningen, maar voor het project 12 - Jorez bijvoorbeeld zijn de 79 woningen in casu bij gebrek aan partners niet in de steigers gezet.

(26) Waarvan 61 als één geheel, aangekocht door een institutionele belegger.

lieu de s'interroger sur les délais qui seront encore nécessaires avant le démarrage effectif des chantiers, nonobstant l'affirmation du Ministre-Président selon laquelle l'année 1995 devrait voir l'achèvement de plusieurs chantiers importants, et le démarrage «à l'automne» de 3 nouveaux projets totalisant 148 appartements (27).

Enfin, hormis Rive Gauche (10) (28) et l'Hôpital militaire (19), il n'apparaît pas que l'étude et la réalisation de nouveaux projets de grande ampleur, susceptibles de multiplier par 5, d'ici la fin de la décennie et du siècle, la performance actuelle, soient entamées, même si la SDRB estime que les projets «en portefeuille» lui permettraient d'atteindre un tel résultat.

Il convient de préciser que depuis la transmission du rapport provisoire, de nouveaux projets ont connu un début de concrétisation, à des degrés divers :

- rue de la Tannerie à KOEKERLBERG, partenariat avec HARMONIA, études en cours.
- place Fernand COQ à IXELLES, permis refusé en commission de concertation en raison de l'atteinte à un élément du patrimoine susceptible d'être conservé.
- rue du Président à IXELLES, acquisitions effectuées.

La SDRB estime avec raison que de toute manière l'objectif ne pourra être atteint que si le budget régional le permet.

III.c.2. Délais d'exécution

L'arrêté de l'Exécutif du 24 octobre 1991 a ajouté à l'article 6 de l'arrêté du 19 juillet 1990 une disposition indirectement relative au délai de réalisation des opérations; en effet, il est prévu que si le début d'un chantier n'intervient pas dans un délai de 5 ans prenant cours à dater de l'octroi des subventions affectées à l'acquisition des immeubles, les biens acquis et les droits réels constitués à titre onéreux sont cédés gratuitement à la Région (29).

(27) Interpellation M. ANDRE - 17 mars 1995 - CRA n° 15 p. 8

Voir aussi question écrite Mme NAGY - Q et R n° 34 - p. 3.448.

- (28) Ainsi, il n'y aurait pas d'engagement ferme des partenaires de la S.D.R.B. au-delà des «tranches» en cours de réalisation (750 millions de francs sur 3 milliards)
- (29) On observera que le délai de 5 ans ne prend pas cours à dater de l'acquisition ou de la constitution des droits réels mais à partir de l'octroi des subsides. Il a été démontré que ceux-ci sont octroyés plusieurs mois, sinon plusieurs années après la passation des actes authentiques, ce qui introduit un biais dans un système de forclusion demeuré, jusqu'à présent, inappliqué.

vraag is hoeveel tijd er nog nodig zal zijn om de werken effectief op te starten, niettegenstaande de verklaring van de Minister-Voorzitter dat in het jaar 1995 verschillende belangrijke projecten afgerond zouden moeten worden en dat «in de herfst» 3 nieuwe projecten van start zouden gaan voor in totaal 148 appartementen (27).

Afgezien van Linkeroever (10) (28) en het Militair Ziekenhuis (19) blijkt niet dat de studie en de realisatie van nieuwe grootschalige projecten, waardoor kan worden verwacht dat de huidige prestatie met 5 zal worden vermenigvuldigd, tegen het einde van het decennium en van de eeuw, reeds aangevat zal zijn, ook al is de GOMB van oordeel dat ze met de projecten die ze nu «in portefeuille» heeft, een dergelijk resultaat zou kunnen bereiken.

Er dient te worden gepreciseerd dat sedert de overzending van het voorlopig verslag nieuwe projecten, in verschillende graden, een begin van uitvoering hebben gekregen.

- Huidevettersstraat te KOEKELBERG, partnerschap van HARMONIA, de studies zijn aan de gang.
- Fernand COQ-plein te ELSENE, vergunning geweigerd in de overlegcommissie omdat een deel van het patrimonium dat behouden had kunnen blijven, met vernieling bedreigd werd.
- Voorzittersstraat te ELSENE, de aankoop is gebeurd.

De GOMB is terecht van oordeel dat de doelstelling hoe dan ook slechts bereikt kan worden als de gewestbegroting zulks mogelijk maakt.

III.c.2. Uitvoeringstermijnen

Het besluit van de gewestregering van 24 oktober 1991 heeft aan artikel 6 van het besluit van 19 juli 1990 een bepaling toegevoegd die onrechtstreeks verwijst naar de realisatietermijn voor de verrichtingen ; er is immers bepaald dat indien de werken niet opgestart worden binnen een termijn van 5 jaar die ingaat op de datum van toekenning van de toelagen bestemd voor de aankoop van onroerende goederen, de verwervingen en de vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel gratis aan het Gewest worden overgedragen (29).

(27) Interpellatie van de heer ANDRE - 17 maart 1995 - Beknopt verslag nr. 15, blz. 8

Zie ook de schriftelijke vraag van mevrouw NAGY, V en A nr. 34 - blz. 3.448.

- (28) Zo is er geen vaste verbintenis van de partners van de GOMB boven de «schijven» die momenteel gerealiseerd worden (750 miljoen BEF op 3 miljard).
- (29) Er dient te worden opgemerkt dat de termijn van 5 jaar niet ingaat op de datum van de aankoop of de vestiging van de zakelijke rechten maar vanaf de toekenning van de toelagen. Er werd aangetoond dat deze verschillende maanden, zoniet verschillende jaren na het verlijden van de authentieke akten toegekend worden, waardoor een kunstgreep ingevoerd werd in een systeem van vervallenverklaring dat tot nu toe nog niet toegepast werd.

Par ailleurs, les conventions des 23 novembre 1988 et 24 décembre 1992 relatives au fonds d'urgence (...) stipulent en leur article 4 que si la SDRB n'a pas mis en oeuvre la rénovation d'un périmètre dans les deux ans de l'acquisition d'un bien immobilier, celui-ci doit être revendu dans les meilleurs délais.

Ces dispositions pourraient viser, par exemple, le projet 13 - Demets (acquisition en 1992, rénovation remise sine die) mais on peut douter qu'il en soit ainsi.

Au surplus, la SDRB ne se voit imposer aucun délai de forclusion et les plans triennaux n'ont qu'une valeur indicative. L'obligation de résultat ne s'inscrit que dans un contrat moral entre l'organisme et son mandant-bailleur de fonds. Le futur contrat de gestion pourrait formaliser et clarifier cette obligation.

Si on limite l'échantillon statistique aux projets dits «historiques» soumis à l'Exécutif en 1988, force est de constater que certains d'entre eux n'ont pas encore été achevés six ans plus tard ; la situation n'est assurément pas meilleure en ce qui concerne les projets repris dans le plan triennal 90-92 : le plan 1993-95 ne fait d'ailleurs qu'adapter les prévisions du précédent, sans comporter plus de deux projets réellement nouveaux, hormis l'une ou l'autre adjonction d'immeubles, récemment acquis, à des programmes antérieurs (18d - Tannerie, 22b - Tanneurs 74-76).

Lorsque des opérations de rénovation urbaine sont mises en oeuvre par les pouvoirs locaux, on observe certes, des délais similaires, sinon plus longs encore (des engagements pris en 1979 ne sont pas encore apurés - cfr. 150e et 151e C.O.) ils ont été «justifiés», notamment, par la lourdeur des procédures. Mais, la SDRB bénéficie d'une autonomie de décision et d'une souplesse de fonctionnement que doivent lui envier communes et CPAS.

Le tableau 9 ci-après fournit quelques indications quant aux délais de mise en oeuvre des projets, une fois achevé le processus d'appropriation des sols. Il est, en fait, limité aux projets dits historiques (1 à 8) ainsi que 22a - Tanneurs 80-84, c'est-à-dire des projets où aucune difficulté particulière n'a été rencontrée au stade des acquisitions.

On constate que l'obtention des permis d'urbanisme a nécessité en moyenne deux années, soit le double de la durée des travaux (à l'exception du projet 6 - Harmonie).

Artikel 4 van de overeenkomsten van 23 november 1988 en 24 december 1992 in verband met het urgentiefonds (...) bepaalt dat, indien de GOMB niet binnen twee jaar na de aankoop van een onroerend goed begonnen is met de renovatie, dat goed zo vlug mogelijk terug verkocht moet worden.

Die bepalingen zouden bijvoorbeeld betrekking kunnen hebben op project 13 - Demets (aankoop in 1992, renovatie sine die uitgesteld) maar dat is te betwijfelen.

Er wordt daarenboven geen vervalt termijn opgelegd aan de GOMB en de driejarenplannen hebben enkel een indicatieve waarde. De resultaatsverbintenis is enkel in een moreel contract tussen de instelling en haar opdrachtgever-geldschiet opgenomen. Die verplichting zou in een toekomstig beheerscontract geformaliseerd en verduidelijkt kunnen worden.

Indien men de statistische steekproef beperkt tot de zogenaamde «historische» projecten die in 1988 aan de gewestregering voorgelegd werden, dient te worden vastgesteld dat sommige projecten zes jaar later nog niet voltooid zijn; voor de projecten die in het driejarenplan 90-92 opgenomen zijn, ziet de toestand er zeker niet rooskleuriger uit; het plan 1993-95 is trouwens enkel een aanpassing van de vooruitzichten van het vorige, en het omvat hoogstens twee nieuwe projecten, behoudens hier of daar een recent aangekocht gebouw dat bij vroegere programma's ingedeeld wordt (18d - Huidevetterij, 22b - Huidevetters 74-76).

Als de plaatselijke besturen stadskernvernieuwingsoperaties op het getouw zetten, komt men weliswaar tot gelijkaardige zij het niet nog langere termijnen (in 1979 aange-gane verbintenissen zijn nog niet aangezuiverd - cfr. 150ste en 151ste Boek van Opmerkingen) ; deze werden «verantwoord» door inzonderheid de omslachtige procedures. Maar de GOMB heeft autonome beslissingsbevoegdheid en kan zo soepel werken dat de gemeenten en OCMW's haar mogen benijden.

In tabel 8 hieronder worden enkele aanwijzingen gegeven in verband met de uitvoeringstermijnen van de projecten, zodra de gronden verworven zijn. Zij heeft in feite enkel betrekking op de zogenaamde historische projecten (1 tot 8) en 22a - Huidevetters 80-84, d.w.z. projecten waar er bij de aankoop geen enkele bijzondere moeilijkheid opdook.

Er kan worden vastgesteld dat voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning gemiddeld twee jaar nodig was, d.w.z. het dubbele van de duur van de werken (met uitzondering van project 6 - Harmonie).

Tableau 8 - Délais d'exécution de 13 opérations

colonne 1 :	date d'(dernière)acquisition point de départ du calcul des délais exprimés en colonnes 2 à 6 et 8
colonne 2 :	délais en mois entre fin acquisition et demande de permis d'urbanisme
colonne 3 :	1 → idem - obtention du permis
colonne 4 :	1 → adjudication (M/O directe)
colonne 5 :	1 → convention de réalisation (partenariat)
colonne 6 :	1 → début des travaux
colonne 7 :	date d'achèvement des travaux (réception provisoire)
colonne 8 :	(1 → 7) délai total exprimé en mois (DT)
colonne 9 :	délai d'exécution des travaux (T)
colonne 10 :	ratio T/DT

Tabel 8 - Uitvoeringstermijnen van 13 verrichtingen

kolom 1 :	datum van de (laatste) aankoop, beginpunt van de in de kolommen 2 tot 6 en 8 aangegeven termijnen
kolom 2 :	termijnen in maanden tussen einde van de aankoop en de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning
kolom 3 :	1 → idem - bekomen van de vergunning
kolom 4 :	1 → gunning (direct bouwheerschap)
kolom 5 :	1 → realisatieovereenkomst (partnerschap)
kolom 6 :	1 → aanvang van de werken
kolom 7 :	datum van de voltooiing van de werken (voorlopige oplevering)
kolom 8 :	(1 → 7) totale termijn in maanden (DT)
kolom 9 :	uitvoeringstermijn van de werken (T)
kolom 10 :	ratio T/DT

projet	1 (date) acquisition	2 (0 → DPU)	3 (PU)	4 (Adj.)	5 (Part.)	6 (trav.)	7 (date RP)	8 (délai total) (DT)	9 durée tra- vaux (T)	10 ratio T/DT (%)
project	1 (datum) aankoop	2 (0 → DPU)	3 (PU)	4 (Adj.)	5 (Part.)	6 (trav.)	7 (date RP)	8 (délai total) (DT)	9 durée tra- vaux (T)	10 ratio T/DT (%)
1	17.04.89	8	13		18	25	21.05.92	36	11	30
2a	18.12.90	5	23		25	33	14.06.94	41	8	19
2b	08.05.90	33	38	36	-	40	04.07.94	51	11	21,5
2c	30.01.91	19	25	26	-	27	10.05.94	38	11	28,9
3a	18.12.90	10	14		8	16	29.03.93	27	11	40,7
3b	31.05.90	16	22	25	-	27	09.03.93	34	8	23,5
3c	31.01.90	36	43	41	-	42	01.06.94	53	11	20,7
4	16.11.89	28	41	39	-	43	08.11.94	61	18	29
6	06.90	17	24		12	26	17.02.94	44	22	50
7b	23.05.90	20	23		15	27	18.08.93	39	12	30,7
7c	02.04.90	26	32		24	32	11.01.94	44	12	27
8 (*)	24.06.91	9	17	18	-	19	20.05.94	35	16	45,7
22	02.04.90			2	-	5	30.04.91	13	8	61,5

(*) bail emphytéotique avec Ville de Bruxelles

(*) Erfpachtovereenkomst met Stad Brussel

III.c.3. Facteurs explicatifs

Le Ministre-Président du Gouvernement régional a reconnu lui-même que le délai de trois ans écoulé depuis la mise en vigueur des textes réglementaires pouvait sembler bien long (30) mais que celui-ci était «nécessaire aux procédures préalables au démarrage des chantiers», il évoquait à cet égard :

1° la maîtrise du sol

Le Ministre-Président a fait état de négociations à l'amiable longues et parfois pénibles. Cette problématique sera examinée au chapitre IV.b. Il est clair que la SDRB se présente rarement en position de force, la situation est toutefois meilleure lorsque les transactions sont conclues avec d'autres pouvoirs publics. Ont connu et/ou connaissent encore de graves difficultés, les projets :

III.c.3. Verklaringen

De Minister-Voorzitter van de gewestregering heeft zelf toegegeven dat de termijn die sedert de vankrachtwording van de reglementaire teksten verstreken is, wel lang (30) kon lijken, maar dat deze «noodzakelijk was voor de procedures die aan het opstarten van de werken voorafgaan» ; hij maakt in dat verband gewag van :

1° de vrije beschikking over de grond

De Minister-Voorzitter heeft gewag gemaakt van lange en soms moeizame minnelijke onderhandelingen. Die problematiek zal in hoofdstuk IV.b. onderzocht worden, maar het is duidelijk dat de GOMB slechts zelden in een machtspositie verkeert ; de toestand ziet er echter beter uit als er transacties met andere overheden gesloten worden. Voor volgende projecten bestonden en/of bestaan er nog ernstige moeilijkheden :

20 – Hérís (expropriation De Backer)
18c – Moranville (délocalisation LIGATOR)
31 – Place de la Paix (surface commerciale UNIC)

2° les études préalables - prescriptions urbanistiques

Plus d'un projet se caractérise par le caractère déroga-
toire aux normes urbanistiques en vigueur (plan de sec-
teur, plan particulier d'affectation des sols...) nécessi-
tant la mise en révision de celles-ci, ou du projet
lui-même. La rénovation d'un seul immeuble peut par-
fois se heurter à de tels obstacles (Echelles 8-10).

La Région elle-même n'est pas sans exercer une cer-
taine influence en ce domaine notamment suite à l'éla-
boration du Plan régional de développement (les pro-
jets 13 – Demets et 21 – Hôpital français sont concernés
par le PRD) et les communes peuvent imposer des
contraintes spécifiques (par ex. : 25 – Hôtel des
Monnaies – obligation d'affecter au logement les
immeubles à construire à front de rue, gabarits et amé-
nagement de l'intérieur de l'îlot) (31).

3° la recherche du partenaire privé

De fait, il appert que plusieurs chantiers ont dû être mis
en oeuvre par la SDRB elle-même, après l'entrée en
vigueur du principe du partenariat, eu égard à l'impos-
sibilité d'intéresser un promoteur ou entrepreneur. Par
ailleurs les accords conclus ne sont pas à l'abri de
défaillances ou revirements, sur ce point il y a lieu de
se référer au chapitre III.d.4.

4° le classement de certains bâtiments

Ce point constitue l'un des aspects des contraintes urba-
nistiques dont il y a lieu de tenir compte (en ayant égard
au fait qu'il s'agit d'une compétence dévolue à un autre
membre du Gouvernement régional).

La restauration de la Maison Hanséatique est acquise
dans son principe... depuis plusieurs années mais s'est
heurtée à la question de la délimitation des parties clas-
sées et du mode de restauration ainsi, in fine, qu'à la
problématique de l'affectation ultérieure, ce qui n'em-
pêche évidemment pas la dégradation accrue de
l'immeuble (32).

Outre le blocage des acquisitions, le projet 20 Hérís subi-
rait une nouvelle contrainte en cas de classement de la
rue du même nom.

(31) Question écrite de M. Lobkowicz - 19 novembre 1991 - Q et R
n° 19 - p. 1.912.

(32) Décision définitive quant au classement (de la totalité de l'im-
meuble) prise par le Gouvernement régional le 7 septembre 1994.

20 – Hérís (onteigening De Backer)
18c – Moranville (verplaatsing LIGATOR)
31 – Vredeplein (warenhuis UNIC)

2° Voorstudies – stedenbouwkundige voorschriften

Er is meer dan één project dat afwijkt van de geldende
stedenbouwkundige normen (gewestplan, bijzonder plan
bodembestemming,...) zodat deze normen of het project
zelf herzien moeten worden. Zelfs bij de renovatie van
één enkel gebouw kan men met dergelijke moeilijkhe-
den geconfronteerd worden (Ladders 8-10).

Het Gewest zelf oefent op dat vlak zelf ook een zekere
invloed uit inzonderheid ten gevolge van het uitwerken
van het gewestelijk ontwikkelingsplan (de projecten 13
– Demets en 21 – Hôpital français worden daarin onder
andere beoogd) en de gemeenten kunnen specifieke
verplichtingen opleggen (bijvoorbeeld : 25 – Munthof
– verplichting om de gebouwen langs de straatkant als
woongelegenheden te bestemmen, voorschriften inzake
toegelaten hoogte en inzake de aanleg van de binnen-
woonkern) (31).

3° Het zoeken naar een privé-partner

Het blijkt immers dat de GOMB zelf verschillende wer-
ven heeft moeten opstarten na de invoeging van
het principe van het partnerschap, omdat men hiervoor
geen belangstelling kon wekken bij een promotor of
aannemer. Het komt soms voor dat de gesloten akkoor-
den gebreken vertonen of herzien moeten worden ; zie
in dat verband hoofdstuk III.d.4.

4° De bescherming van sommige gebouwen

Dat punt is één van de aspecten van de stedenbouwkun-
dige verplichtingen waarmee rekening gehouden moet
worden (gelet op het feit dat het om een bevoegdheid
gaat die in handen is van een ander lid van de gewest-
regering).

Over het principe dat het Hanzehuis gerestaureerd moet
worden, is men het al enkele jaren eens, maar er was
een probleem rond de vraag welke delen beschermd
zouden worden en welke manier van restaureren zou
worden gebruikt. Uiteindelijk rezen er ook vragen rond
de latere bestemming, wat natuurlijk niet belet dat het
gebouw verder verkommert (32).

Naast de blokkering van de aankopen, zou voor het pro-
ject 20 Hérís een nieuwe dwangmatigheid ontstaan
indien de straat met dezelfde naam in haar geheel be-
schermd zou worden.

(31) Schriftelijke vraag van de heer LOBKOWICZ – 19 november 1991
– V en A nr. 19 – blz. 1.912.

(32) De gewestregering heeft op 7 september 1994 de definitieve beslis-
sing genomen inzake de bescherming (van het gehele gebouw).

Il serait hasardeux de tenter d'évaluer le degré de «responsabilité» de la SDRB dans le domaine des délais d'exécution, eu égard à la multiplicité des intervenants et aux divers types d'incidents qui affectent le déroulement des opérations.

Une attitude volontariste des autorités communales constitue en tout cas un atout nécessaire sinon suffisant : il est remarquable que, malgré sa complexité, l'opération Rive Gauche se réalise dans de meilleures conditions que des opérations plus réduites. A contrario, la tiédeur, la passivité, voire l'opposition des autorités locales ralentissent sinon excluent la bonne fin des projets : exemplaire à cet égard est la controverse relative à l'aménagement de l'espace public proche de l'îlot à rénover rue JOREZ à Anderlecht (33).

III.d. Respect des critères réglementaires

III.d.1. Sélection des projets

Selon le premier considérant de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, il convient de «remédier au délabrement du patrimoine immobilier et de développer un aménagement de sites peu ou pas utilisés».

Les concepts de «délabrement» et de «sous-utilisation» sont évidemment sujets à interprétation mais il est de notoriété publique qu'en Région de Bruxelles-Capitale, les chancres et quartiers en déclin sont à ce point nombreux qu'ils défient les capacités des décideurs publics à prendre et, surtout, financer les mesures d'assainissement qui s'imposent.

Le choix des opérations de rénovation urbaine de la SDRB devrait donc, au regard des moyens budgétaires et humains dont elle peut disposer, être dicté par le souci d'hierarchiser les sites en fonction de leur degré de délabrement de leur accessibilité (au sens de l'appropriation du sol), outre leur rentabilité espérée (surfaces constructibles, apport de population etc...).

(33) Voir à cet égard les questions parlementaires.

M. Drouart Q et R n° 43 p. 4.148 et Q et R n° 46 p. 4.373

A ces problèmes urbanistiques et sociaux viennent s'ajouter les craintes de la S.D.R.B. et de son partenaire quant à la commercialisation. La recherche d'un investisseur institutionnel susceptible d'acheter en bloc les 79 logements a été également contrariée par les problèmes internes d'une société avec laquelle les tractations étaient bien avancées.

Het zou riskant zijn te trachten na te gaan in hoeverre de GOMB op het vlak van de uitvoeringstermijnen «verantwoordelijk» is, omdat er zo vele tussenkomende partijen zijn en er zich allerlei incidenten tijdens de operaties kunnen voordoen.

Een voluntaristische houding van de gemeentebesturen is in ieder geval een noodzakelijke zonië voldoende troef : het is opvallend dat de operatie Linkeroever, ondanks haar complexiteit, in betere omstandigheden gerealiseerd wordt dan meer beperkte operaties. A contrario : het gebrek aan geestdrift, de passieve houding en zelfs de tegenkanting van de plaatselijke overheid kunnen een vertragend effect hebben op de voltooiing van de projecten en deze zelfs doen mislukken : een sprekend voorbeeld in dat verband is de controverse met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte in de nabijheid van de te vernieuwen woonkern in de JOREZstraat te Anderlecht³³

III.d. Inachtneming van de reglementaire criteria

III.d.1. Selectie van de projecten

Luidens de eerste considerans van het executievebesluit van 19 juli 1990 dient «aan het verval van het Brusselse onroerende partimonium te verhelpen en weinig of niet-gebruikte gebieden te herwaarderen».

De noties «verloedering» en «onderbenutting» zijn uiteraard voor interpretatie vatbaar, maar het is algemeen bekend dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zodanig veel stadskankers en vervallen wijken bestaan dat zij voor de openbare beleidsinstanties een uitdaging vormen om de nodige maatregelen te treffen en vooral te financieren met het oog op hun sanering.

De selectie van de stadskernvernieuwingsoperaties van de GOMB zou dus, in het licht van de beschikbare budgettaire en menselijke middelen, gedicteerd kunnen worden door de bekommernis te werk te gaan volgens een prioriteitenlijst, waarbij de te renoveren sites geklasseerd worden naar graad van verloedering, toegankelijkheid (in de zin van toeëigening van de grond) en verhoopde rendabiliteit (bebouwbare oppervlakte, aantrekken van inwoners, enz...).

(33) Zie in dat verband de parlementaire vragen.

De heer DROUART, V en A nr. 43, blz. 4.148 en V en A nr. 46, blz. 4.373.

Naast die stedenbouwkundige en sociale problemen verkeren de GOMB en haar partner ook nog in onzekerheid betreffende de commercialisering. De zoektocht naar een institutionele belegger die de 79 woningen in blok zou willen kopen werd ook nog gehinderd door de interne problemen van een maatschappij waarmee de onderhandelingen al in een ver gevorderd stadium verkeerden.

L'examen des dossiers ne permet, en général, pas de tirer de conclusions définitives au sujet de l'influence respective des instances intéressées (Région, Communes, autres pouvoirs publics, promoteurs ... et SDRB elle-même) dans le choix des sites à rénover.

Dans certains cas, l'influence de l'Exécutif régional est prépondérante (8 - Bibliothèque Solvay, 9 - Espace Bruxelles-Europe «mission déléguée»), dans d'autres celle des communes paraît déterminante (7 - Cheval Noir et 10 - Rive Gauche, 12 - Jorez, 14 - Chant des Grenouilles et 31 - Place de la Paix), parfois, c'est la SDRB qui s'est portée acquéreuse de biens et s'emploie à convaincre le Gouvernement d'admettre leur rénovation. (22a et b - Tanneurs)

Le Ministre-Président a également souligné (34) que la SDRB devrait intervenir là où le secteur privé n'investit pas spontanément. A cet égard le projet 32 (SCHEUT) ne paraît pas répondre à la norme réglementaire du «délabrement» ni à celle de la carence du secteur privé car ce projet de construction d'un ensemble résidentiel se situe dans un quartier nettement moins défavorisé que la plupart des autres sites où opère la SDRB et est réalisé sur un terrain à bâtir sur lequel le partenaire privé disposait déjà d'une option (35). La SDRB estime cependant que ce projet entre dans la catégorie «développement de sites peu ou pas utilisés».

Par ailleurs le projet 18 d TANNERIE devrait être réalisé sur un terrain qui appartient à un promoteur immobilier. Il s'agit d'un ancien site d'activité économique, dont les immeubles sont d'ores et déjà démolis. La question se pose de savoir pourquoi le promoteur n'investit pas lui-même (36). A cela la SDRB répond qu'elle a procédé à l'acquisition du site, le promoteur n'étant pas désireux d'investir lui-même en raison du risque commercial. Les motifs qui ont amené le promoteur à en faire l'acquisition sont à rechercher dans les impositions collatérales (charges d'urbanisme) à l'octroi d'un permis de bâtir sur un autre site (SIMONIS).

(34) Interpellation Mme NAGY - session 1994-95 CRA du 11 janvier 1995 p.

(35) Ce projet présente, entre autres, la caractéristique remarquable suivante : l'accord avec les partenaires privés a été conclu avant l'acquisition du terrain et le permis d'urbanisme avait déjà été sollicité par ledit partenaire.

(36) Le site est proche de la Maison communale de KOEKELBERG et peu éloigné de l'îlot des Tisserands où a été réalisée une rénovation (reconstruction) communale; de nouveaux logements sociaux ont également été construits à proximité.

Over het algemeen laat de verificatie van de dossiers niet toe definitieve conclusies te trekken nopens de respectieve invloed van de betrokken instanties (Gewest, gemeenten, andere overheden, promotoren, de GOMB zelf) bij het uitkiezen van de te renoveren panden.

In bepaalde gevallen is de invloed van de gewestexecutive preponderant (8 - Bibliotheek Solvay, 9 - Ruimte Brussel-Europa «gedelegeerde opdracht»). In andere gevallen daarentegen lijkt de invloed van de gemeenten bepalend (7 - Zwarte Paard en 10 - Linkeroever, 12 - Jorez, 14 - Vorsenzang en 31 - Vredeplaats). Soms heeft de GOMB zelf de panden aangekocht en spant zij zich ervoor in de regering te overtuigen van het nut van hun renovatie (22a en 6 - Huidevetters).

De minister-voorzitter heeft eveneens benadrukt (34) dat het de taak moet zijn van de GOMB daar op te treden waar de particuliere sector niet spontaan investeert. In dat opzicht lijkt project 32 (SCHEUT) niet te beantwoorden aan de reglementaire norm van de «verloedering» noch aan die van de ingebrekeblijving vanwege de privé-sector. Dit project, dat bestaat uit de bouw van een residentieel complex, wordt immers uitgevoerd in een wijk die merkkelijk minder achtergesteld is dan de meeste andere plekken waar de GOMB actief is, op een bouwterrein waarvoor de privé-partner reeds een optie bezat (35). De GOMB is evenwel van oordeel dat dat project thuishoort in de categorie «ontwikkeling van weinig of niet gebruikte sites».

Project 18d Huidevetterij van zijn kant zou uitgevoerd moeten worden op een terrein dat aan een immobiliënpromotor toebehoort. Het gaat om een gebouw dat vroeger een economische bestemming had, maar thans afgebroken is. De vraag rijst waarom de promotor niet zelf investeert (36). De GOMB antwoordt daarop dat zij het terrein heeft aangekocht omdat de promotor niet zelf wil investeren wegens het commerciële risico. De motieven die de promotor ertoe hebben aangezet tot de aankoop over te gaan, moeten worden gezocht in de bijkomende verplichtingen (van stedenbouwkundige aard) voor de toekenning van een bouwvergunning op een ander terrein (SIMONIS).

(34) Interpellatie van mevrouw NAGY - zitting 1994/95 - Bekn. Versl. 11 januari 1995.

(35) Dat project is naast andere redenen opmerkelijk omdat het akkoord met de privé-partners werd afgesloten vóór de aankoop van de grond en de stedenbouwkundige vergunning werd reeds door die partner gevraagd.

(36) Het terrein bevindt zich dicht bij het gemeentehuis van Koekelberg en ligt kort bij de Wevers-kern waar een renovatie (wederopbouw) door de gemeente werd uitgevoerd; in de nabijheid werden eveneens nieuwe sociale woningen gebouwd.

III.d.2. Caractère prépondérant du logement moyen (37)

Il s'agit d'un critère essentiel, mais néanmoins susceptible d'interprétations diverses; il laisse en tout cas, la porte ouverte à la réalisation :

- de parkings;
- de commerces,
- de locaux à usage social, culturel;
- voire de bureaux ou locaux à usage d'entreprises;

qui peuvent, certes, contribuer à accroître l'attractivité des sites urbains mais, en revanche, rendent plus complexe l'évaluation du coût global - et par composante - de chaque projet ainsi que des besoins en financement public.

On se reportera à ce propos au tableau 9 ci-après.

Tableau 9 - Composition des programmes de rénovation ou construction

	logements woningen	logements + parkings wibubgen + parkings	logements + commerces woningen + commerces	logements + bureaux/PME woningen + bureaux/PME	programme à déterminer programme nog te bepalen	hors logement uitgezonderd woning
1			1 Artevelde [4]			
2	2a Echelles 8-10 [8] Ladders 8-10 2c Pélican [4] Pelikaan		2b Laeken [3]			
3	3c Hancart [1] 3a Ste Marie [10] Sinte-Maria					3b De Locht
4	Pieremans [3]					
5		Ophem [9] Oppem				Hanséatique (1) Hanzen (1)
6		Harmonie [32]				
7		7e Gand 4 [3] Gent 4	7b Gand 1 [12] Gent 1 7c Gand 16 [3] Gent		7f Verrept de Keyzer	7a parking 7d Gand 6 Gent
8						Biblio Solvay
9			Jenner [44]			
10		10a Cap Horn [51] Kaap Hoorn		10b Pont Neuf [20] Nieuwbrug		10d Bonnevie
12		Jorez [87]				
13					Demets [?]	
14				14a Abbaye [35] Abdij		
16			16a Houblon [68] Hop			

(37) L'art. 7 de la convention du 23 novembre 1988 prévoyait que l'inspection comptable du ministère de la Région bruxelloise effectuerait le contrôle de la situation de fin d'année du fonds d'urgence et de roulement. Ce ne fut pas le cas et, par l'article 7 de la convention du 24 décembre 1992, ce rôle a été dévolu à l'inspection des finances.

III.d.2. Overzicht van de middelgrote woning (37)

Het gaat hier om een essentieel criterium, dat evenwel op verschillende manieren geïnterpreteerd kan worden. Het laat hoe dan ook de deur open voor de verwezenlijking van :

- parkings
- handelszaken
- lokalen voor sociaal/cultureel gebruik
- kantoorruimten of lokalen voor bedrijfsdoeleinden.

Hierdoor kan de aantrekkelijkheid van de stad weliswaar verhoogd worden, maar de evaluatie van de globale kost (en van de kost per bestanddeel) van ieder project afzonderlijk en van de behoeften op het gebied van financiering door de overheid wordt erdoor bemoeilijkt.

Tabel 9 hierna geeft terzake een overzichtelijk beeld.

Tabel 9 - Samenstelling van de renovatie- of nieuwbouw-programma's

(37) Artikel 7 van de overeenkomst van 23 november 1988 bepaalde dat de boekhoudkundige inspectie van het Ministerie van het Brussels Gewest de eindejaarstoestand van het urgentie- en werkingsfonds zou controleren. Dat was echter niet het geval en in artikel 7 van de overeenkomst van 24 december 1992 werd de inspectie van financiën daarmee belast.

	logements woningen	logements + parkings wibubgen + parkings	logements + commerces woningen + commerces	logements + bureaux/PME woningen + bureaux/PME	programme à déterminer programma nog te bepalen	hors logement uitgezonderd woning
18	18a Léopold II [4] Leopold II 18b Archers Boogschutters 18c Moranville [29]	18d Tannerie [64] Huidvetterij				
20					Héris [42]	
21					Hôpital français	
22		22 Tanneurs [16] 22 Huidvetters				
23				23 V.H.B. (2) [29] Oude Korenbeurs		
25	25b Hôtel des Monnaies [32] Munthof				25 Croix de Pierre-Métal [?]. Stenen Kruis- metaal	25a C.C.L.J 25d Schindler J.L.G.C.
31					31 Place de la Paix [?] Vredeplein	
32		32 Scheut [109]				
	[59]	[403]	[86]	[134]	[42]	

- (1) Immeuble classé – sans doute non affectable au logement.
 (2) Bureaux soumis à dérogation au PPAS – extension services Conseil régional installés dans l'ex palais provincial du Brabant.

Logements vendus «à prix libre (31)» + commerces (12).

Il en ressort qu'actuellement la prépondérance du «logement moyen» (vendu à «prix déterminé») n'est globalement pas contestable, il conviendra toutefois d'être attentif aux projets mixtes en cours de réalisation ou à l'étude (p. ex. 10b – Pont Neuf sur RIVE GAUCHE, 21 – Hôpital français, 23 – Vieille Halle aux Blés, 31 – Place de la Paix).

Sur ce qu'il convient d'entendre par logement moyen, voyez le chapitre IV.e.

La SDRB met l'accent sur le fait que l'article 2-6 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 autorise la réalisation «d'équipements collectifs qui accroissent l'attractivité et l'habitabilité, dans la mesure où ces équipements ne sont pas subsidiés par une autre disposition légale ou réglementaire».

Le concept d'équipement collectif n'étant pas autrement défini, l'on se bornera à inventorier les travaux de rénovation ou de (re)construction d'immeubles *qui ne sont pas destinés au logement*, il s'agit :

projet 3b – rue de Locht 93-95 : rénovation d'une ancienne école, à usage de salle polyvalente, cédée par bail emphytéotique à la commune de SCHAERBEEK. Les dépenses s'élevant à 24 mil-

- (1) Geklasseerd gebouw – allicht niet als woning geschikt.
 (2) Kantoorruimten onderworpen aan afwijking BPBS (bijzonder plan bodembestemming) – uitbreiding diensten van de gewestraad die ondergebracht zijn in het vroegere gebouw van de Brabantse provincieraad.
 Woningen verkocht «tegen vrijemarktprijs (31)» + handelszaken (12).

Uit die tabel blijkt dat het overwicht van de «middelgrote woning» (die verkocht wordt tegen een «vastgestelde prijs») heden niet in globo betwist kan worden ; men dient evenwel waakzaam te blijven voor gemengde projecten in uitvoering of ter studie (bv. 10b – Nieuwbrug op Linkeroever, 21 – Hôpital français, 23 – Oude Graanhal, 31 – Vredeplein).

In hoofdstuk IV.e. wordt uiteengezet wat onder middelgrote woning verstaan dient te worden.

De GOMB legt de klemtoon op het feit dat artikel 2-6 van het executievebesluit van 19 juli 1990 de verwezenlijking toelaat van «collectieve uitrustingen die de attractiviteit en woonbaarheid verhogen, in zoverre die uitrustingen niet gesubsidieerd worden via een andere wettelijke of réglementaire beschikking».

Aangezien het concept collectieve uitrusting niet anders gedefinieerd is, zal men zich ertoe beperken de renovatie-, wederopbouw- of nieuwbouwwerken voor gebouwen *die niet voor bewoning bestemd zijn*, te inventariseren. Het gaat om :

project 3b – De Lochtstraat 93-95 : renovatie van een oude school die als polyvalente zaal wordt gebruikt, die via erfpachtovereenkomst aan de gemeente Schaarbeek werd afgestaan. De uitgaven

lions de francs ont été subsidiées à 100 % : un canon emphytéotique de 4 % a été négocié, la recette annuelle est de 970.000 francs.

projet 7a – *Cheval Noir* : parking collectif (151 emplacements) construit en sous-sol, intimement lié à la construction d'un ensemble de logements sociaux par la société le Foyer Molenbeekois.

La S.D.R.B a dû accepter de gérer ce chantier difficile, attribué à l'adjudicataire du marché relatif à la construction des logements sociaux. Subsidie à 100 % ce parking a coûté quelque 160 millions de francs.

La SDRB en assume depuis peu de temps la gérance, le foyer Molenbeekois n'ayant apparemment pas assumé correctement ses obligations à cet égard.

projet 8 – *bibliothèque Solvay*, élément important du patrimoine régional laissé à l'abandon par son propriétaire (Ville de Bruxelles) et dont la rénovation a été confiée à la SDRB, emphytéote pour le franc symbolique; il y a lieu de relever que, qualifiée initialement de mission déléguée – a priori subsidiable à 100 % (cfr. chapitre I.b), cette opération qui a coûté 150 millions de francs n'est plus subsidiable qu'à la charge des crédits de la division 17 (Monuments et Sites), le solde étant financé par les «fonds propres» de la SDRB

Il est clair que ce bâtiment ne peut en aucune façon être affecté au logement et, du reste, une a.s.b.l. a été constituée afin de «rentabiliser» l'investissement dans le respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble, lesquelles commandent une utilisation prudente et contrôlée de celui-ci (38).

projet 25 – *Centre communautaire laïc juif* : Le projet 25 est une «opération à tiroirs» qui tend à réorganiser l'aménagement d'un îlot multifonctionnel (logements, entreprises, services...). Un des éléments consiste à relocaliser dans l'îlot le siège social du C.C.L.J. (39), la SDRB finance les travaux de gros oeuvre d'un nouveau bâtiment, cédé par bail emphytéotique : dans ce cas le subsidie atteindra 100 % du coût évalué à 48 millions de francs.

(38) Une affectation en musée d'architecture (Archives d'Architecture Moderne) a été envisagée mais non concrétisée.

(39) Acquisition de l'ensemble des biens du C.C.L.J. (31,6 millions de francs) échanges de parcelles avec le C.C.L.J. et SCHINDLER.

ten bedrage van 24 miljoen werden tegen 100 % gesubsidieerd : er werd een erfpachtvergoeding van 4 % overeengekomen, wat neerkomt op een jaarlijkse ontvangst van 970.000 BEF.

project 7a – *Zwarte Paard* : collectieve parking (151 plaatsen) op kelderniveau, verbonden met de bouw van een complex van sociale woningen door de Molenbeekse Haard.

De GOMB heeft het beheer van deze moeilijke opdracht moeten aanvaarden die toegewezen was aan de aannemer van de opdracht voor de bouw van de sociale woningen. Die parking, waarvoor 100 % subsidies werden toegekend, heeft ongeveer 160 miljoen BEF gekost.

De GOMB verzekert sedert korte tijd het beheer daar de Molenbeekse Haard blijkbaar zijn verplichtingen ter zake niet correct is nagekomen.

project 8 – *Bibliotheek Solvay* : dit waardevolle element van het gewestpatrimonium dat door zijn eigenaar (Stad Brussel) verwaarloosd werd en waarvan de renovatie aan de GOMB toevertrouwd werd, werd voor één symbolische frank in erfpacht gegeven; er dient te worden opgemerkt dat die operatie, die oorspronkelijk als gedelegeerde opdracht gekwalificeerd werd – a priori subsidiebaar à 100 % (cfr. hoofdstuk I.b.) -, 150 miljoen heeft gekost en nog enkel gesubsidieerd wordt ten laste van de kredieten van afdeling 17 (Monumenten en Landschappen), terwijl het saldo gefinancierd wordt met «eigen middelen» van de GOMB. Het is duidelijk dat dit gebouw in geen geval als woongelegenheid kan worden bestemd. Er werd een vzw opgericht om de investering te «rendabiliseren» met inachtneming van architectonische eigenschappen van het gebouw, welke een voorzichtig en gecontroleerd gebruik gebieden (38).

project 25 – *Joods leken-gemeenschapscentrum* : dit project beoogt de herinrichting van een multifunctionele stadskern (woningen, bedrijven, diensten...). Een van de elementen ervan is de herinplanting van de maatschappelijke zetel van het Joods leken-gemeenschapscentrum (39). De GOMB financiert de ruwbouw van een nieuw gebouw, dat bij erfpacht werd afgestaan : de subsidie bedraagt 100 % van de kost die op 48 miljoen BEF werd geraamd.

(38) Een bestemming als museum van de architectuur (archief moderne architectuur) werd overwogen maar niet geconcretiseerd.

(39) Verwerving van het geheel der goederen van het gemeenschapscentrum (31,6 miljoen BEF), uitwisseling van percelen met het gemeenschapscentrum en SCHINDLER.

La conformité de telles opérations à la réglementation en vigueur n'a pas été contestée cependant il y a lieu de constater que *ces projets grèvent les enveloppes budgétaires et mobilisent des moyens non négligeables qui sont distraits de l'objectif premier, savoir la production de logements.*

Il y a lieu de relever également l'existence d'autres projets similaires qui ne devraient pas être subsidiés, mais qui, au moins temporairement, imposent à la SDRB d'effectuer des dépenses qui sont imputées à charge du fonds d'urgence et de roulement, il en va ainsi : (voir tableau ci-avant colonne «hors logement» et «projets mixtes»)

- de l'immeuble sis *Chaussée de Gand n° 6 (7-e)* destiné à être revendu au prix coûtant à la commune de Molenbeek-St-Jean;
- d'un *parc régional dit Bonnevie* (projet 10c) à ériger sur des terrains acquis par la SDRB; l'utilité d'un tel espace vert n'est évidemment pas contestable, mais il eut été plus correct d'en imputer le coût à charge des crédits affectés aux espaces verts régionaux ou locaux.
- de la construction de nouveaux locaux pour une *Maison médicale* (projet 14 – Chant des Grenouilles à FOREST) la SDRB supporte le coût de l'installation de ces services dans des infrastructures temporaires;
- de l'assainissement et aménagement d'immeubles dans le cadre de la relocalisation de la S.A. SCHINDLER dans l'îlot Hôtel des Monnaies (projet 25);
- de la construction de locaux à usage culturel et d'enseignement (*académie de musique*), à céder à la commune d'EVERE dans le cadre du projet 31 – Place de la Paix, que la SDRB entend faire rembourser par la commune.

III.d.3. Rénovation ou construction neuve

Le rapport entre les deux branches de l'alternative, – inscrit dans la réglementation relative à la rénovation urbaine communale où la construction à neuf doit en principe être accessoire et limitée à ce qui est strictement indispensable au succès d'une opération globale (cfr. articles aux 150e et 151e C.O.) – n'est aucunement codifié par les arrêtés applicables à la SDRB

On constate que les projets introduits et agréés en 1988-89 portaient presque exclusivement sur la rénovation, stricto sensu, (mais pas uniquement d'immeubles affectés au logement).

Par contre, depuis l'adoption du plan triennal 1990-1992, l'option choisie consiste à acquérir des immeubles insalubres, abandonnés, voire des terrains en friche, afin d'y

De conformiteit van dergelijke operaties met de vigerende reglementering werd niet betwist, hoewel vastgesteld moet worden dat die projecten de begrotingsenveloppen bezwaren en aanzienlijke middelen mobiliseren die van het hoofddoel, de bouw van woningen, worden afgewend.

Er dient eveneens te worden opgemerkt dat andere gelijkaardige projecten lopen die niet gesubsidieerd zouden moeten worden, maar die, althans tijdelijk, de GOMB ertoe verplichten uitgaven te verrichten die aangerekend worden ten laste van het urgentie- en werkingsfonds (zie tabel hier-voor, kolom «uitgezonderd woningen» en «gemengde projecten»):

- gebouw gelegen *Gentse Steenweg nr. 6 (7-e)* bestemd om herverkocht te worden tegen kostprijs aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek ;
- een *gewestelijk park «Bonnevie»* (10c) aan te leggen op gronden die de GOMB heeft aangekocht ; het nut van een dergelijke groene zone kan uiteraard niet worden betwist, maar het zou correcter zijn geweest de kosten aan te rekenen ten laste van de kredieten voor gewestelijke of lokale groene zones ;
- de bouw van nieuwe lokalen voor een «*Huis van de Geneeskunde*» (14 – Vorsenzang in Vorst) ; de GOMB draagt de kosten voor de installatie van die diensten in tijdelijke infrastructures ;
- de sanering en inrichting van gebouwen in het raam van de herinplanting van de nv Schindler in de kern Munthof (project 25) ;
- de bouw van lokalen voor cultuur- en onderwijsdoeleinden (*muziekacademie*) die aan de gemeente Evere zullen worden afgestaan in het raam van project 31 – Vredeplein die de GOMB door de gemeente wil laten terugbetalen.

III.d.3. Renovatie of nieuwbouw

De verhouding tussen deze twee mogelijkheden is opgenomen in de reglementering m.b.t. de stadskernvernieuwing door de gemeenten die oplegt dat nieuwbouw in principe bijkomstig moet zijn en beperkt moet blijven tot wat strikt noodzakelijk is om een globale operatie tot een succes te maken (zie 150e en 151e Boek van Opmerkingen). Zij is evenwel nergens gecodificeerd door de besluiten die op de GOMB van toepassing zijn.

Vastgesteld werd dat in 1988/89 ingediende en goedgekeurde projecten bijna uitsluitend renovaties waren in de strikte betekenis van het woord, zonder dat het daarbij uitsluitend om gebouwen ging die als woonegelegenheid bestemd waren.

Integendeel, sedert de goedkeuring van het driejarenplan 1990-1992 bestaat de gekozen optie erin ongezone, verlaten gebouwen of onbebouwde gronden aan te kopen, ten

ériger après démolitions et assainissement, des ensembles de logements répondant aux normes actuelles de confort.

Il n'incombe pas à la Cour de s'immiscer dans le débat qui oppose les partisans de chacune de ces options urbanistiques, tour à tour retenue par la SDRB, mais bien de constater le fait. Il est clair qu'en raison du mode privilégié de réalisation des projets, par le biais du partenariat avec le secteur privé, la tendance actuelle ne pourra que s'accroître : les promoteurs privés sont-ils plus intéressés par l'édification d'immeubles neufs sur des terrains préalablement assainis, que par la réhabilitation, toujours délicate, d'immeubles anciens.

Par ailleurs, l'argument de la densification de l'habitat peut militer également en faveur de la construction neuve : sur les décombres d'immeubles anciens (40), l'on peut ériger un plus grand nombre de logements qu'il n'en existait à l'origine, en revanche, la dimension relativement modeste des appartements neufs (rarement à plus de deux chambres) les réservent à des isolés ou familles réduites : c'est là également un reproche que d'aucuns formulent à l'égard de la politique suivie par la SDRB, qui méconnaît les besoins des familles nombreuses. A cela, l'organisme répond que la demande des grandes familles s'oriente plutôt vers les maisons unifamiliales (41).

III.d.4. Partenariat avec le secteur privé

L'article 2 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 énonce que la phase de réalisation d'une opération de rénovation comporte des *investissements réalisés pour compte propre ou par le biais de participations avec le secteur privé*, tandis que l'arrêté royal du 3 mars 1988 ne se réfère qu'à l'exécution de travaux, par la SDRB maître de l'ouvrage.

III.d.4.a. Principes

Durant le laps de temps nécessaire à la concrétisation des études approfondies des périmètres agréés en 1988-1989, l'Exécutif régional a modifié l'économie de l'arrêté organique du 3 mars 1988 et, par l'arrêté du 19 juillet 1990, a introduit le *concept de partenariat avec le secteur privé, sans toutefois en définir les modalités*.

(40) Voir par exemple le projet «Rive Gauche» (n° 10) où des parcelles de quelques dizaines de centiares ont été acquises, les immeubles construits sur ces terrains étant la plupart du temps fonctionnellement inadaptés, sinon insalubres inaméliorables.
Situation similaire dans l'îlot - HERIS (20). Se reporter à l'annexe A - liste des acquisitions.

(41) Et l'intervention du Fonds du logement des familles nombreuses. On rappellera toutefois que le contrat de gestion conclu par la Région et la Société du logement de la Région bruxelloise évoque la réalisation d'un quota de logements sociaux accessibles aux «grandes familles».

einde er na afbraak en sanering woningen in te richten die aan de huidige comforteisen beantwoorden.

Het is niet de taak van het Rekenhof zich te mengen in het debat tussen de adepten van elk van die opties die beide door de GOMB worden toegepast in de praktijk ; wel moet het feit worden vastgesteld. Duidelijk is dat ingevolge het partnerschap met de privé-sector de huidige tendens die zich heeft ingezet, nog meer aan kracht zal winnen : de privé-promotoren zijn immers meer geïnteresseerd in het optrekken van nieuwe gebouwen op gesaneerde terreinen dan in rehabilitatie van oude gebouwen, omdat dit steeds een delicate zaak is.

Het argument van de opvoering van de woongelegenheden pleit trouwens eveneens in het voordeel van nieuwbouw : op het puin van oude gebouwen (40) kunnen een groter aantal woningen worden ingericht dan er aanvankelijk waren. Door de betrekkelijk kleine bemeting van de nieuwe appartementen (ze tellen zelden meer dan 2 kamers) zijn ze enkel geschikt voor alleenstaanden of kleine gezinnen : dat is een verwijt dat sommigen de GOMB maken omdat zij voorbijgaat aan de behoeften van de grote gezinnen. De instelling antwoordt daarop echter dat deze laatste vooral belangstelling hebben voor eengezinswoningen (41).

III.d.4. Partnerschap met de privé-sector

In artikel 2 van het besluit van de gewestregering van 19 juli 1990 wordt gesteld dat de fase van de realisatie van een vernieuwingsoperatie *investeren omvat voor eigen rekening of door middel van participaties met de privé-sector*, terwijl het koninklijk besluit van 3 maart 1988 enkel verwees naar de uitvoering van de werken door de GOMB als bouwheer.

III.d.4.a. Principes

Gedurende de periode die nodig was voor de concretisering van de grondige studies van de in 1988-1989 goedgekeurde zones heeft de gewestregering de economie van het organiek besluit van 3 maart 1988 gewijzigd en heeft zij via het besluit van 19 juli 1990 *het concept van partnerschap met de privé-sector ingevoerd zonder de modaliteiten daarvan echter te definiëren*.

(40) Zie het voorbeeld van het project Linkeroever (nr. 10) waar percelen van enkele tientallen centiares aangekocht werden. De gebouwen op die gronden waren veelal functioneel ongeschikt, om niet te zeggen ongezond en onverbeterbaar. Gelijkaardige toestand in stadskern Héris (20).

(41) En de tussenkomst van het Woningfonds van de gezinnen. In het beheerscontract gesloten tussen het Gewest en de Huisvestingsmaatschappij van het Brusselse Gewest wordt echter gesproken over de bouw van een quota sociale woningen die voor grote gezinnen in aanmerking komen.

Ce partenariat se réalise par la constitution de sociétés commerciales dans lesquelles la SDRB détient une participation minoritaire (42), l'actionnaire principal étant le plus souvent un promoteur immobilier une «immobilière d'entreprise», voire un investisseur institutionnel.

Les sociétés dites «mixtes» ont pour tâche de rénover – ou construire – les logements subsidiés puis de les vendre; à cette fin, elles concluent des contrats avec les architectes, ingénieurs conseils, bureaux d'étude et, surtout, avec les entrepreneurs.

Il appert que les entrepreneurs de travaux sont, sauf exception, apparentés aux partenaires de la SDRB, soit en amont, l'entrepreneur étant actionnaire de la société privée co-fondatrice de la société mixte, soit en aval, l'entrepreneur étant alors une filiale du partenaire.

Ces liens privilégiés suscitent une certaine méfiance et des controverses que la SDRB et les autorités régionales se sont employé à aplanir en fournissant des réponses aux questions – et interpellations – qui ont émaillé les sessions du Conseil régional (43).

En particulier, la question de l'applicabilité du concept de marché public aux «conventions de réalisation» conclues par la SDRB avec les sociétés mixtes; c'est-à-dire des contrats qui ont pour objet de déterminer les programmes, les obligations des signataires, les plans financiers et, in fine, les montants des subsides nets, irrécupérables, à consentir par la SDRB – et donc par la Région, a été posée. Il a été estimé que, par ce biais, le principe de l'appel à la concurrence qui doit présider à l'attribution des marchés de travaux inhérents à l'exécution des programmes d'investissement financés par des fonds publics était méconnu à un double titre :

- il n'y a pas de procédure «d'appel d'offres» préalable à la désignation d'un partenaire;

(42) Une première liste de sociétés constituées depuis le 3 décembre 1990 a été fournie en réponse à une question écrite (Q. et R. n° 22 - p. 2.150).

(43) Interpellation de M. LOBKOWICZ - Bulletin des interpellations du 2 avril 1993 - session 1992-93 - p. 53

Interpellation de M. GRAVE - 26 novembre 1993 - CRA pp. 102, 103, 115

Question écrite M. GUILLAUME - 13 mai 1993 - Q et R n° 33 p. 3.310

Interpellation M. ANDRE - 17 mars 1995 - CRA n° 115 p. 8

Question écrite M. DROUART - 17 janvier 1994 - Q et R n° 38 p. 3.752

Dat partnerschap krijgt vorm door de oprichting van handelsvennootschappen waarin de GOMB een minderheidsparticipatie (42) neemt, en waarvan de hoofdaandeelhouder meestal een vastgoedpromotor, een bouwfirma of een institutionele belegger is.

De zogeheten «gemengde» ondernemingen hebben als taak de gesubsidieerde woningen te renoveren – of te bouwen – en ze vervolgens te verkopen ; daartoe sluiten ze contracten af met architecten, raadgevend ingenieurs, studie bureaus en vooral, met aannemers.

Het blijkt dat de aannemers van werken, behoudens uitzonderingen, banden hebben met de partners van de GOMB, ofwel omdat ze aandeelhouder zijn van de privé-onderneming die mee de gemengde onderneming heeft gesticht, ofwel omdat de aannemer een filiaal van de partner is.

Die geprivilegieerde banden wekken een zekere achterdocht en hebben aanleiding gegeven tot controverses die de GOMB en de gewestoverheden getracht hebben op te lossen door antwoorden te verstrekken op de vragen – en interpellaties – die in de vergaderingen van de Gewestraad (43) zijn gesteld.

Zo was er de vraag in verband met het feit of het concept van overheidsopdracht van toepassing is op de «uitvoeringsovereenkomsten» die de GOMB met de gemengde ondernemingen gesloten heeft ; d.w.z. contracten waarin zaken bepaald worden zoals de programma's, de verplichtingen van de ondertekende partijen, de financiële plannen en de bedragen van de netto, niet terugvorderbare subsidies die door de GOMB – en dus door het Gewest – worden toegekend. Men was van oordeel dat het principe van het beroep op de mededinging, dat gehuldigd moet worden bij de gunning van de opdrachten van werken die inherent zijn aan de uitvoering van de investeringsprogramma's, die door openbare gelden werden gefinancierd, op die manier op tweeërlei wijzen miskend werd :

- er was geen «offerteaanvraag»-procedure voor de aanwijzing van een partner ;

(42) Als antwoord op een schriftelijke vraag (V en A nr. 22, blz. 2.150) werd een eerste lijst opgemaakt van maatschappijen die sedert 3 december 1990 opgericht werden.

(43) Interpellatie van de heer LOBKOWICZ - Bulletin der interpellaties van 2 april 1993 - zitting 1992-93 - blz. 53.

Interpellatie van de heer GRAVE - 26 november 1993 - BV blz. 102, 103, 115.

Schriftelijke vraag van de heer GUILLAUME - 13 mei 1993 - V en A nr. 33, blz. 3.310.

Interpellatie van de heer ANDRE - 17 maart 1995 - BV nr. 115, blz. 8.

Schriftelijke vraag van de heer DROUART - 17 januari 1994 - V en A nr. 38, blz. 3.752.

- l'entrepreneur choisi par la société mixte, avec l'accord de la SDRB, étant une société apparentée à l'actionnaire promoteur, il n'y a pas de mise en concurrence du marché des travaux (44).

Face à ces critiques, les partisans du système font valoir que le Gouvernement régional lui-même a donné instruction à la SDRB d'éviter de choisir systématiquement les mêmes partenaires; en principe les sociétés ne doivent exister que durant le laps de temps nécessaire à la réalisation d'un projet. Qu'en est-il ?

III.d.4.b. Diversification des partenaires

Idéalement, la SDRB devrait, sur la base d'études de faisabilité, «mettre en concurrence» son partenariat en sollicitant plusieurs partenaires potentiels et en choisissant la meilleure offre.

Aucun des dossiers contrôlés ne permet de constater qu'une telle procédure a réellement été suivie, en raison, semble-t-il, de la difficulté de trouver des partenaires qui acceptent de financer, en moyenne, 70 % du coût des travaux.

Quoiqu'il en soit, il a été fait valoir (cfr. les questions et interpellations citées en bas de page) que 16 sociétés mixtes avaient été constituées : en fait, quatorze (45) sociétés sont en charge d'un ou plusieurs projets prédécrits, outre un partenariat qui n'a pas pris la forme d'une société mixte (voir infra) et une tentative infructueuse (projet 20 HERIS).

Mais, la multiplication des «raisons sociales» ne suffit pas à garantir l'indépendance réelle des structures. L'identification du partenaire ne doit pas se limiter à celle de la personne physique ou morale qui participe à la constitution de la société mixte. A s'en tenir à cette analyse superficielle, on conclurait à l'existence d'une plus grande quantité d'intervenants qu'il n'en existe réellement. On

(44) Mais la S.D.R.B. estime que l'entrepreneur n'obtient le marché que s'il s'engage au forfait sur le montant des travaux faisant l'objet du plan financier négocié avec le partenaire.

(45) BRUXELLOISE DE RENOVATION (1 St Géry, 2a Echelles 8-10, 3a Ste Marie, 18c Moranville), CHEVAL NOIR (7b Gand n° 16), RENO INVEST (7c Gand n° 1), HARMONIA (6), LINDEN (9), COBRES (12 Jorez), JARDINS DU NORD (21 Hôpital français), DEVELOPEMENT D'HABITATIONS BRUXELLOISES (DHB) (14 Chant des Grenouilles), RIVE GAUCHE (10), IMMO GRANA (16 Marché aux Grains), MERCURIA (25 Hôtel des Monnaies), IMMOSOUST (32 Scheut), VIEILLE HALLE AUX BLES (23), ICOBRU (31 Place de la Paix)

Selon la S.D.R.B., il faut y ajouter «QUAI DU NORD», dissoute et BRULOBO, mais pour cette dernière il s'agit du développement de charges d'urbanisme qui ne sont pas évoquées dans le présent rapport.

- daar de aannemer die door de gemengde onderneming in akkoord met de GOMB gekozen was, een onderneming was die met de aandeelhouderpromotor banden had, werd de opdracht voor werken niet voor mededinging opengesteld (44).

Als antwoord op die kritiek voeren de voorstanders van het systeem aan dat de gewestregering zelf aan de GOMB opdracht gegeven heeft te vermijden systematisch dezelfde partners te kiezen ; in principe mogen de ondernemingen enkel zolang bestaan als nodig is voor de realisatie van het project. Hoe staat het daarmee ?

III.d.4.b. Diversificatie van de partners

De GOMB zou haar partner idealiter op basis van haalbaarheidsstudies «op concurrentiële gronden moeten kiezen» door een beroep te doen op verschillende potentiële partners en door de beste offerte te kiezen.

Uit geen enkel van de gecontroleerde dossiers kan worden afgeleid dat men werkelijk een dergelijke procedure gevolgd heeft, omdat het blijkbaar moeilijk is partners te vinden die ermee instemmen gemiddeld 70 % van de kostprijs van de werken te financieren.

Er werd hoe dan ook aangevoerd (zie de in de voetnoot geciteerde vragen en interpellaties) dat er 16 gemengde ondernemingen opgericht werden. Er zijn eigenlijk veertien (45) ondernemingen belast met één of meer van de bovenvermelde projecten. Daarnaast is er een partnerschap dat niet resulteerde in een gemengde onderneming (cf. infra) en een vruchteloze poging (projet 20 HERIS).

Maar de wildgroei van de «maatschappelijke doelstellingen» is op zich geen voldoende garantie voor de werkelijke onafhankelijkheid van de structuren. Bij de identificatie van de partner mag men zich niet beperken tot die van de natuurlijke of rechtspersoon die de gemengde onderneming mee opricht. Indien men enkel op die manier oppervlakkig tewerkgaat, zou men concluderen dat er meer per-

(44) De GOMB is echter van oordeel dat de aannemer de opdracht pas toegewezen krijgt als hij zich forfaitair verbindt voor het bedrag van de werken die het onderwerp uitmaken van het financieel plan waarover met de partner onderhandeld werd.

(45) BRUXELLOISE DE RENOVATION (1 Sint-Goriks, 2a Ladders 8-10, 3a Sinte-Maria, 18c Moranville), ZWART PAARD (7b Gent nr. 16), RENO INVEST (7c Gent nr. 1), HARMONIA (6), LINDEN (9), COBRES (12 Jorez), JARDIN DU NORD (21 Hôpital français), DEVELOPEMENT D'HABITATIONS BRUXELLOISES (DHB) (14 Vorsenzangen), RIVE GAUCHE (10), IMMO GRANA (16 Graanmarkt), MERCURIA (25 Munthof), IMMOSOUST (32 Scheut), OUDE GRAANHALLE (23), ICOBRU (31 Vredeplein).

Volgens de GOMB moet men hier de ontbonden onderneming «QUAI DU NORD» aan toevoegen, evenals BRULOBO, maar voor deze laatste gaat het om de ontwikkeling van stedenbouwkundige lasten die in het onderhavige verslag niet ter sprake komen.

constate, à la lecture des statuts et autres informations connexes que :

soit, un «groupe» exerce le pouvoir et détient les capitaux de plusieurs entités (participations croisées, filialisation...)

soit des personnes physiques apparaissent comme fondatrices et administratrices de plusieurs sociétés.

Ainsi, en considération de ces liens statutaires, financiers, commerciaux et personnels, il est permis d'affirmer que les sociétés Bruxelloise de Rénovation, Harmonia, Jardins du Nord et LINDEN, relèvent d'un même «centre de décision» et donc constituent en fait un seul partenaire. Il en va de même pour RENO INVEST et RIVE GAUCHE.

De même l'on ne peut que rapprocher les sociétés MERCURIA et IMMOSOUST, responsables des projets 25 Hôtel des Monnaies et 32 Scheut, encore faut-il préciser que Mercuria a été tout récemment «absorbée» par une société apparentée au «centre de décision» évoqué ci-dessus, ce qui restreint encore l'échantillon. La SDRB conteste toutefois l'existence d'un «contrat moral» qui lierait les partenaires privés de la SDRB en vue de la réalisation conjointe des projets susmentionnés.

III.d.4.c. Répartition des projets

Les sociétés mixtes ne sont pas créées chaque fois qu'il y a lieu de rénover ou construire un immeuble : ainsi la BRUXELLOISE DE RENOVATION a été chargée de 4 opérations (1 St Géry, 2a Echelles 8-10, 3a Ste Marie, et 18c Moranville), HARMONIA en gérera deux (6 Frontispice et 25a Hôtel des Monnaies), COBRES également, en principe (12 Jorez et 13 Demets). L'entrepreneur actionnaire de RIVE GAUCHE et CHEVAL NOIR se sera attribué les chantiers des projets 7c - chaussée de Gand 1 et 10 - Rive Gauche (ces derniers constituant en termes de surfaces à construire, les plus importants attribués jusqu'à ce jour, hors Hôpital militaire).

III.d.4.d. Cas particulier

Il s'agit de l'association de la SDRB avec le Centre public d'aide sociale (CPAS) de BRUXELLES, aux fins de restaurer des immeubles classés (Maison Hanséatique) et de construire quelques logements (rue d'Ophem).

sonen in het spel zijn dan werkelijk het geval is. Als men de statuten en de andere informatie daaromtrent erop naleest, stelt men vast dat :

ofwel een «groep» de macht uitoefent en de kapitalen bezit van verschillende entiteiten (kruisparticipaties, filialisering,...)

ofwel natuurlijke personen opduiken als stichters en beheerders van verschillende ondernemingen.

Als met die statutaire, financiële, commerciële en persoonlijke banden rekening gehouden wordt, kan worden gesteld dat voor de ondernemingen Bruxelloise de Rénovation, Harmonia, Jardins du Nord en LINDEN de beslissingen in éénzelfde «zenuwcentrum» genomen worden en dat ze dus in feite één enkele partner vormen. hetzelfde geldt voor RENO INVEST en RIVE GAUCHE.

Op dezelfde manier dienen ook de ondernemingen MERCURIA en IMMOSOUST, de verantwoordelijken voor de projecten 25 Munthof en 32 Scheut, met elkaar in verband gebracht te worden, maar daarenboven dient te worden gepreciseerd dat Mercuria onlangs door een met het hierboven vermelde «zenuwcentrum» verwante onderneming «opgeslorpt» werd, wat het aantal nog kleiner maakt. De GOMB betwist echter dat een «niet-geschreven overeenkomst» bestaat waardoor de privé-partners van de GOMB gebonden zijn met het oog op de gezamenlijke verwezenlijking van de bovenvermelde projecten.

III.d.4.c. Verdeling van de projecten

De gemengde ondernemingen worden niet telkens opnieuw opgericht als een gebouw vernieuwd of opgericht moet worden ; zo werd BRUXELLOISE DE RENOVATION met 4 verrichtingen belast (1 Sint-Goriks, 2a Ladders 8-10, 3a Sinte-Maria, en 18c Moranville), HARMONIA zal er twee beheren (6 Frontispies en 25a Munthof), COBRES in principe ook (12 Jorez en 13 Demets). De ondernemer-aandeelhouder van RIVE GAUCHE en CHEVAL NOIR heeft de werven voor zijn rekening genomen van de projecten 7c - Gentsesteenweg 1 en 10 - Linkeroever (deze laatste zijn op het vlak van de te bouwen oppervlakte de belangrijkste projecten die tot nu toe gegund werden, het Militair ziekenhuis niet meegerekend).

III.d.4.d. Bijzonder geval

Het gaat om de vereniging van de GOMB met het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) van BRUSSEL om beschermde gebouwen te restaureren (Hanzehuis) en enkele woningen te bouwen (Oppemstraat).

Ce partenariat ne s'inscrit pas tout à fait dans le cadre normatif actuel, néanmoins la Cour n'a pas formulé d'objection de principe lorsque les subventions y afférent ont été soumises à son visa.

Toutefois la Cour a mis en cause une sous-évaluation manifeste des coûts, et donc du subside ainsi que certaines clauses de l'accord conclu avec le CPAS, portant notamment sur le préfinancement des subventions que le Secrétaire d'Etat compétent pour les monuments et sites serait amené à liquider.

L'on ne peut considérer que l'opération soit satisfaisante, copropriétaire des immeubles, la SDRB est liée par les décisions que le CPAS prend en matière d'adjudications, d'une part, et à la complexité des procédures inhérentes au classement de l'immeuble principal d'autre part; elle devra en outre majorer son intervention et solliciter des subsides complémentaires alors même que la part des logements dans l'ensemble du projet ne sera sans doute pas prépondérante et que, de toute manière, ceux-ci seront commercialisés aux conditions fixées par le CPAS.

Il est à supposer que cette expérience ne sera pas renouvelée.

III.d.4.e. Incidents

Les relations de la SDRB avec ses partenaires ne sont pas toujours exemptes de difficultés, ces dernières peuvent affecter l'avancement des projets, sinon en compromettre l'existence-même.

Outre le fait, déjà signalé plus haut, que la recherche d'un partenaire peut ne pas aboutir en raison de la taille (trop réduite) ou de la faible rentabilité, ou du risque d'une opération, il y a lieu de mentionner divers incidents qui se sont produits, dans le cours de l'existence des sociétés mixtes :

Projet 9 ZIP 8 – Jenner (*Forte dei Marmi*) Sans vouloir réduire l'importance des difficultés soulevées par d'autres intervenants, notamment au sujet des aspects urbanistiques desdits projets, il appert que l'actionnaire privé de la S.A. LINDEN, apparenté aux groupes qui réalisent le Centre international de Congrès (46), n'est pas particulièrement soucieux de réaliser des logements, qui pourraient concurrencer d'autres promotions dans le même secteur géographique.

Dat partnerschap past niet helemaal in het huidige normatief kader ; toch heeft het Rekenhof geen principiële opmerking geformuleerd toen het de toelagen in dat verband moest viseren.

Het Rekenhof heeft echter gewezen op een duidelijke onderschatting van de kosten en dus van de toelage, alsook op bepaalde clausules van het akkoord dat met het OCMW gesloten werd, inzonderheid wat de prefinanciering betreft van de toelagen die de staatssecretaris bevoegd voor monumenten en landschappen zou moeten vereffenen.

Men kan niet stellen dat de operatie voldoening schenkt, want als medeëigenaar van de gebouwen is de GOMB gebonden door de beslissingen die het OCMW inzake gunningen neemt enerzijds, en door de complexe procedures die inherent zijn aan de bescherming van het hoofdgebouw anderzijds. De GOMB zal bovendien haar tegemoetkoming moeten optrekken en aanvullende toelagen moeten vragen terwijl het aandeel van de woningen in het project in zijn geheel allicht niet preponderant zal zijn, en deze woningen hoe dan ook tegen de door het OCMW vastgestelde voorwaarden gecommmercialiseerd zullen worden.

Dat experiment zal men waarschijnlijk niet meer overdoen.

III.d.4.e. Incidenten

Soms ondervindt de GOMB eens moeilijkheden met haar partners, die een nadelig effect kunnen hebben op de vordering van de projecten, en deze zelfs op de helling kunnen zetten.

Naast het reeds hierboven vermelde feit dat het zoeken naar een partner soms geen resultaat oplevert wegens de (te beperkte) omvang of de lage rendabiliteit of het risico van de operatie, dienen verschillende incidenten in de kijker geplaatst te worden, die zich tijdens het bestaan van de gemengde ondernemingen voorgedaan hebben :

Project 9 ZIP 8 – Jenner (*Forte dei Marmi*) Zonder het belang van de door andere partijen opgeworpen problemen te willen reduceren, inzonderheid in verband met de stedenbouwkundige aspecten van die projecten, blijkt dat de privé-aandeelhouder van de NV LINDEN, die verwant is met de groepen die het Internationaal Congrescentrum (46) realiseren, er niet erg om bekommerd is woningen te bouwen die andere bouwprojecten in dezelfde geografische sector zouden kunnen beconcurreren.

Projet 12 *JOREZ*. Le groupe actionnaire de la société COBRES semble s'opposer à l'exécution des travaux tant qu'il ne dispose pas d'une garantie de commercialisation, par le biais de la «vente en bloc» des 79 appartements. Ce transfert du risque n'est pas encore réalisé. Par ailleurs le projet 13 Demets est apparemment lié à l'achèvement au précédent et subit le contrecoup des retards prémentionnés, outre des difficultés d'élaboration des normes urbanistiques.

Projet 14 *Chant des Grenouilles/Abbaye*. La société cofondatrice de la société mixte «Développement d'Habitations bruxelloises» (DHB) a cru devoir se retirer du projet, fort heureusement elle a été immédiatement remplacée par un autre investisseur.

Projet 16a *Marché aux Grains/Houblon - Rempart des Moines*. Un changement d'actionnaires s'est produit au sein de la société ImmoGrana, tenant à une modification structurelle du groupe privé.

Projet 18c *Moranville*. Une compagnie publique d'assurances, (qui a connu des modifications statutaires importantes) d'abord intéressée, y compris au niveau de la conception architecturale de l'immeuble, s'est brutalement retirée, obligeant la SDRB à conclure un accord de partenariat avec la Bruxelloise de rénovation, qui contient, exceptionnellement, une clause de rachat des logements dans l'hypothèse d'une mévente.

Le désistement de l'organisme financier en cause a entraîné l'abandon du second volet du projet 16, savoir rue de la Braie/ A. Dansaert.

Projet 20 *Héris*. En raison du blocage des acquisitions, un candidat-partenaire s'est désisté... la recherche d'un autre paraît hypothétique eu égard aux contraintes du projet, dans l'état actuel des choses;

Ceci démontre, mais l'on pouvait s'en douter, que le partenariat n'est pas automatiquement réussi, et qu'en s'associant la SDRB perd inévitablement une partie de sa capacité de pilotage des projets, quoiqu'elle reste maître du sol.

Project 12 *JOREZ*. De aandeelhoudersgroep van de onderneming COBRES lijkt zich te verzetten tegen de uitvoering van de werken zolang hij niet over een waarborg inzake commercialisering beschikt via de «verkoop in blok» van de 79 appartementen. Die risico-overdracht is nog niet gebeurd. Het project 13 Demets is bovendien blijkbaar gekoppeld aan de voltooiing van het vorige en ondervindt de weerslag van de bovenvermelde vertraging, naast moeilijkheden inzake de uitwerking van de stedenbouwkundige normen.

Project 14 *Vorsenzang/Abdij*. De onderneming die de gemengde onderneming «Développement d'Habitations bruxelloises» (DHB) mee opgericht heeft, vond dat ze zich uit het project moest terugtrekken; gelukkig werd ze onmiddellijk door een andere investeerder vervangen.

Project 16a *Graanmarkt/Hop - Papenvest*. Er heeft zich een verandering voorgedaan in de aandeelhoudersstructuur van de onderneming ImmoGrana ten gevolge van een structurele wijziging van de privé-groep.

Project 18c *Moranville*. Een openbare verzekeringsmaatschappij, (waarvan het statuut grondige wijzigingen ondergaan heeft) die aanvankelijk geïnteresseerd was, zelfs op het vlak van de architectuur van het gebouw, heeft zich plots teruggetrokken, zodat de GOMB verplicht was een partnerschapsakkoord te sluiten met de Bruxelloise de Rénovation, waarin uitzonderlijkerwijze een beding inzake terugkoop van de woningen opgenomen is ingeval de verkoop moeilijkheden met zich zou brengen. Doordat de financiële instelling in kwestie zich teruggetrokken heeft, werd het tweede luik van project 16, met name de Moutstraat/A. Dansaertstraat, niet uitgevoerd.

Project 20 *Heris*. Wegens de blokkering van de aankopen heeft een kandidaat-partner het laten afweten... naar een andere partner zoeken, lijkt twijfelachtig gelet op de dwangmatigheden van het project in de huidige stand van zaken.

Zoals men al kon vermoeden, wordt hierdoor aangetoond dat een partnerschap niet automatisch geslaagd is en dat de GOMB, door zich met andere ondernemingen te verenigen, onvermijdelijk een gedeelte van haar leidende rol verliest, hoewel ze eigenaar blijft van de grond.

III.d.5. *Maîtrise d'oeuvre directe*

Actuellement, nonobstant le souhait notifié par l'Exécutif à la SDRB, de voir se généraliser le partenariat, la SDRB joue encore le rôle de maître de l'ouvrage lorsqu'aucun partenaire pressenti ne répond aux sollicitations (projets trop limités ou risqués) ou, encore, plus particulièrement, lorsque les investissements ne concernent pas la réalisation de logements et sont, soit subventionnés à 100 %, soit financés temporairement (47).

III.d.6. *Tutelle et contrôle interne*

Si, par contrôle interne, on entend celui que les services administratifs, placés sous l'autorité hiérarchique du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions, devraient exercer conformément aux «traditions administratives» en vigueur en matière de subsidiation des travaux d'infrastructures mis en oeuvre par les pouvoirs locaux, il est permis d'affirmer que, s'agissant de la SDRB, un tel contrôle est tout simplement inexistant.

Hormis l'intervention de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (AUAT) en 1989 dans le cours du processus d'adoption du premier «plan» (1988 – projets historiques), plus aucun contrôle n'a été exercé, a priori ou a posteriori, sur les décisions de principe ou les modalités concrètes de réalisation des projets de rénovation.

Il n'est pas exagéré de considérer que la Région, pouvoir subsidiant, s'est dessaisie de tous les instruments de contrôle usuels, pour ne conserver que la tutelle politique, qui s'exerce par l'intermédiaire de Commissaires du Gouvernement. Il ne faut pas perdre de vue que la validité de ce mode de contrôle a été contestée par le Conseil d'Etat. De facto ces commissaires interviennent, – notamment en marquant leur accord sur les propositions d'acquisitions d'immeubles –, dans les processus décisionnels. Par ailleurs un représentant de l'inspection des finances peut rendre des avis mais là encore il s'agit davantage d'un fait que d'un droit (48). Toutefois, la future ordonnance devrait confirmer le rôle et les pouvoirs de ces intervenants, tout en ne prévoyant, dans sa forme actuelle aucune autre forme de contrôle.

(47) A ce propos il y a lieu de rappeler que certaines phases des projets 25 précité et 31 (Place de la Paix à EVERE) seront de toute manière gérées directement par la S.D.R.B. dans la mesure où il s'agit de construire des immeubles non affectés au logement (siège social du CLLJ - académie de musique et infrastructures connexes, respectivement). Voyez chapitre III.d.3 supra.

(48) Un inspecteur des finances a été récemment écarté par suite de divergences de vues ayant pris un tour polémique. A cette occasion le président de la S.D.R.B. n'a pas manqué de rappeler la précarité du statut de l'inspecteur des finances.

III.d.5. *Rechtstreeks bouwheerschap*

Ondanks de wens die de gewestregering aan de GOMB te kennen heeft gegeven om het partnerschapssysteem veralgemeend te zien worden, speelt de GOMB nu nog de rol van bouwheer als geen enkele van de gepolste partners op de vraag ingaat (te beperkte of te risicovolle projecten) of meer bepaald als de investeringen geen betrekking hebben op het verwezenlijken van woningen en ofwel voor 100 % betoelaagd worden of tijdelijk gefinancierd worden (47).

III.d.6. *Toezicht en interne controle*

Men kan stellen dat er bij de GOMB gewoonweg geen interne controle bestaat als men deze verstaat als de controle die de administratieve diensten onder het hiërarchisch gezag van de minister die bevoegd is voor stads-kernvernieuwing, overeenkomstig de «administratieve tradities» inzake subsidiëring van de infrastructuurwerken van de plaatselijke overheidsdiensten zouden moeten uitvoeren.

Behalve de tussenkomst van het Bestuur voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening in 1989 in de goedkeuring van het eerste «plan» (1988 – historische projecten), werd geen enkele controle a priori of a posteriori meer uitgeoefend nopens de principiële beslissingen of de concrete modaliteiten betreffende de realisatie van de renovatieprojecten.

Het is niet overdreven te stellen dat het Gewest als subsidiërende overheid alle gebruikelijke controle-instrumenten uit handen gegeven heeft. Het heeft enkel het politiek toezicht behouden dat via de regeringscommissarissen uitgeoefend wordt. Men mag niet uit het oog verliezen dat de Raad van State betwist heeft of dat wel een valabele controlevorm is. Die commissarissen komen de facto tussen in het beslissingsproces – inzonderheid door hun instemming te betuigen met de voorstellen tot aankoop van gebouwen. Bovendien kan een vertegenwoordiger van de Inspectie van Financiën adviezen uitbrengen, maar ook hier gaat het eerder om een feitelijke omstandigheid dan om een recht (48). In de toekomstige ordonnantie zouden de rol en de bevoegdheden van deze actoren echter bevestigd moeten worden, terwijl ze in haar huidige vorm in geen enkele andere vorm van controle voorziet.

(47) Er dient in dat verband aan herinnerd te worden dat bepaalde fasen van de projecten 25 en 31 (Vredeplein te EVERE) in ieder geval rechtstreeks beheerd zullen worden door de GOMB voor zover het gaat om het optrekken van gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn (maatschappelijke zetel van het Joods Lekengemeenschapscentrum – respectievelijk muziekacademie en ermee verbonden infrastructuur). Zie hoofdstuk III.d.3 hierboven.

(48) Onlangs werd een inspecteur van financiën gemuteerd ingevolge een uiteenlopende zienswijze die tot een polemiek aanleiding gegeven had. De voorzitter van de GOMB heeft die gelegenheid aangegrepen om eraan te herinneren hoe precair het statuut van een inspecteur van financiën is.

En bref, aucune autorité n'est ou ne sera habilitée à délivrer des avis « techniques » au sujet des interventions de la SDRB, ni à évaluer leur conformité aux dispositions réglementaires régissant la matière. Cependant, le Gouvernement dispose d'un pouvoir non négligeable, savoir celui de refuser d'agréer un projet : plusieurs opérations auraient été abandonnées ou réorientées sur ses instances; en outre il lui incombe d'entériner les plans triennaux.

Le Conseil régional s'est inquiété de la manière dont le Gouvernement et la SDRB exercent, respectivement, le contrôle des sociétés mixtes. Certes les conventions de réalisation et les plans financiers y annexés sont soumis à l'approbation du conseil d'administration de la SDRB et des membres de ce conseil sont investis de mandats d'administrateurs auprès des sociétés mixtes, par ailleurs les commissaires du Gouvernement et l'inspection des finances peuvent intervenir dans les formes prédécrites.

En tout état de cause, le contrôle effectuée par la Cour est limité à la consultation des pièces détenues par la SDRB : procès-verbaux de réunion des conseils d'administration et assemblées générales, bilans et comptes annuels. Les documents comptables journaliers ne sont pas accessibles. Quant à la surveillance des travaux, il apparaît que la SDRB obtient des sociétés mixtes les copies des états d'avancement des travaux, et que ses techniciens participent aux réunions de chantier.

Il paraît douteux que les partenaires privés puissent accepter une tutelle renforcée dans le chef de l'actionnaire minoritaire, ou de son bailleur de fonds, dans le contexte défini par la réglementation en vigueur.

IV. Mise en œuvre de la mission

IV.a. Etudes préalables et encadrement social

Il a déjà été fait allusion brièvement, au chapitre III.a.2, à ces dépenses subsidiées à 100 %. L'arrêté royal du 3 mars 1988 organisait un système assez complexe de cotation des projets de manière à évaluer le coût des études, l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 n'y fait plus allusion.

Les « études de périmètre » parfois très approfondies (et confiées à des départements universitaires ou des bureaux spécialisés) ont été également initiées pour les projets « historiques ».

Geen enkele overheid is of zal kortom gemachtigd zijn om « technische » adviezen uit te brengen over de tegevoetkomsten van de GOMB, noch om te evalueren of ze in overeenstemming zijn met de reglementaire bepalingen terzake. De regering beschikt echter over een niet onaanzienlijke macht, met name die om de erkenning voor een project te weigeren : op haar initiatief zou men verschillende operaties opgegeven of geheroriënteerd hebben; zij moet bovendien de driejarenplannen bekrachtigen.

De gewestraad maakte zich zorgen over de manier waarop de regering en de GOMB respectievelijk de controle over de gemengde ondernemingen uitoefenen : de realisatieovereenkomsten en de erbij gevoegde financiële plannen worden weliswaar aan de raad van bestuur van de GOMB ter goedkeuring voorgelegd, leden van die raad treden op als beheerder van de gemengde ondernemingen, en de regeringscommissarissen en de Inspectie van Financiën kunnen op de hierboven beschreven manier tussenbeide komen.

De controle van het Rekenhof is hoe dan ook beperkt tot het raadplegen van de stukken die op de GOMB aanwezig zijn, zoals notulen van de vergaderingen van de raad van bestuur en van algemene vergaderingen, balansen en jaarrekeningen. De dagboeken van de boekhouding zijn niet toegankelijk. Wat het toezicht op de werken betreft, blijkt de GOMB van de gemengde ondernemingen de kopieën van de staten van vordering van de werken te ontvangen, en blijken haar technici aan de werfvergaderingen deel te nemen.

Het lijkt zeer twijfelachtig dat de privé-partners een groter toezicht van de minderheidsaandeelhouder of van zijn geldschieter zouden accepteren in de context die in de geldende reglementering gedefinieerd is.

IV. Uitvoering van de opdracht

IV.a. Voorstudies en sociale omkadering

In hoofdstuk III.a.2 werd al terloops gealludeerd op die uitgaven die voor 100 % gesubsidieerd kunnen worden. In het koninklijk besluit van 3 maart 1988 werd een heel complex systeem uitgewerkt voor de kwotering van de projecten om de kosten van de studies te evalueren ; in het besluit van de gewestregering van 19 juli 1990 werd hierna niet meer verwezen.

Voor de « historische » projecten werden eveneens soms zeer grondige « perimeterstudies » aangevat (en toevertrouwd aan universiteitsafdelingen of aan gespecialiseerde bureaus).

Les dépenses d'encadrement et accompagnement social ont été engagées par la SDRB essentiellement lors de la mise en route desdits projets dits historiques (49), il n'y a pas eu d'engagement budgétaire régional corrélatif, mais bien autorisation de prélever les fonds nécessaires sur les revenus du fonds d'urgence.

Actuellement l'encadrement social semble réduit à des mesures ponctuelles (notamment le relogement d'habitants expropriés) qui tendent avant tout à préserver l'image de marque de l'institution auprès de la population.

IV.b. Acquisitions d'immeubles

Il s'agit de la première phase des processus de réalisation, subsidiable à 100 % conformément aux articles 2 et 3 de l'arrêté de l'Exécutif du 24 octobre 1991 (50), et apparemment, la plus délicate et la plus conflictuelle, du moins lorsque la SDRB n'a pas affaire à des pouvoirs publics, a priori favorables à la mise en valeur d'un patrimoine acquis dans le passé mais «sous-utilisé» pour divers motifs.

Le tableau ci-après mettra en évidence l'origine de propriété des biens acquis (ou en voie de l'être) par la SDRB et les litiges éventuels.

Il peut être précisé d'emblée que la location à long terme (emphytéose) n'est, en pratique pas réalisée, notamment parce que ce procédé se concilie difficilement avec la transmission ultérieure de la propriété des logements rénovés ou construits : les candidats acquéreurs ne sont pas familiarisés avec l'emphytéose et il plus est aisé de vendre les quotités de terrains rattachées à chaque logement (telles que déterminées dans les actes de base des copropriétés).

IV.b.1. Typologie

Il a déjà été rappelé que le premier considérant de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 énonce qu'il y a «urgence de remédier au délabrement du patrimoine immobilier

(49) Il semble qu'une incertitude subsiste au sujet du financement (par la Région) d'une enveloppe de 12 millions de francs consacrée à l'accompagnement.

(50) (Sans préjudice de la déduction du montant alloué, du subside global de réalisation qui ne peut excéder 50 % des coûts totaux.) Cette disposition n'est entrée en vigueur qu'à la date de sa publication au Moniteur belge, soit le 5 mai 1992, néanmoins des engagements budgétaires ont été pris dès la fin de l'exercice 1991 et la Cour ne s'est pas opposée au visa des demandes de liquidation corrélatives.

De GOMB heeft vooral bij het opstarten van die zogeheten historische projecten (49) uitgaven voor omkadering en sociale begeleiding verricht. Er is in dat verband geen overeenkomstige vastlegging op de begroting van het Gewest gebeurd, maar er werd machtiging verleend om de nodige fondsen af te nemen van de inkomsten van het urgentiefonds.

Momenteel is de sociale omkadering blijkbaar beperkt tot gerichte maatregelen (inzonderheid het zoeken naar een nieuwe woning voor bewoners van onteigende woningen) die vooral tot doel hebben het imago van de instelling bij de bevolking te vrijwaren.

IV.b. Aankoop van gebouwen

Het gaat om de eerste fase van het realisatieproces, die overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van het besluit van de gewestregering van 24 oktober 1991 (50) voor 100 % gesubsidieerd kan worden ; het is blijkbaar ook de meest delicate fase die het meest aanleiding geeft tot conflicten, althans als de GOMB niet met overheidsinstanties kan handelen die a priori gunstig ingesteld zijn ten opzichte van het exploiteren van een patrimonium dat in het verleden aangekocht werd, maar dat om uiteenlopende redenen «onderbenut» wordt.

In de hierna volgende tabel wordt aangegeven wie oorspronkelijk eigenaar was van de goederen die door de GOMB aangekocht werden (of nog zullen worden) en worden de eventuele geschillen opgesomd.

Er kan meteen al gepreciseerd worden dat de huur op lange termijn (erfpacht) in de praktijk niet toegepast wordt, inzonderheid omdat die werkwijze moeilijk te verzoenen valt met de latere overdracht van de eigendom van de vernieuwde of nieuwgebouwde woningen : de kandidaatkopers zijn niet vertrouwd met erfpacht en het is gemakkelijker de stukken grond te verkopen die aan iedere woning verbonden zijn (en die vastgesteld zijn in de basisakten van medeëigendom).

IV.b.1. Typologie

Er werd reeds aan herinnerd dat in de eerste considerans van het besluit van de gewestregering van 19 juli 1990 bepaald werd dat «het hoogdringend is te verhelpen aan het

(49) Er blijkt nog enige onzekerheid te bestaan over de financiering (door het Gewest) van een enveloppe van 12 miljoen BEF voor de begeleiding.

(50) (Zonder afbreuk te doen aan de aftrek van het toegekende bedrag van de globale realisatiesubsidie die niet meer dan 50 % van de totale kosten mag bedragen). Die bepaling is pas in werking getreden op de datum van de publikatie in het Staatsblad, met name 5 mei 1992 ; er werden toch vanaf het einde van het begrotingsjaar 1991 vastleggingen op de begroting uitgevoerd, en het Rekenhof heeft zich niet verzet tegen het visum van de dienovereenkomstige vragen tot vereffening.

bruxellois et à développer un aménagement de certains sites peu ou pas utilisés».

La conformité du programme d'acquisition aux critères de «délabrement» et «sous-utilisation» est, en général, vérifiable et il n'est pas sans intérêt de tenter une certaine systématisation.

Le tableau ci-après décrira, par sous-projet, la situation existante en opérant la distinction privé/public et en fournissant, quelques explications succinctes.

Tableau 10 - Classification des acquisitions

	Patrimoine privé			Patrimoine public			Commentaires
	en friche	abandonné/insalubre	occupé	en friche	abandonné	désaffecté	
1					Artevelde 8-10		Ville de Bruxelles
2			Laeken 65 (2b) Pélican 16/18 (2c)	Echelles 8-10 (2a) (a)			(a) Ville de Bruxelles
3		128 Ste Marie (3a)	Hancart 7 (3c)			130 Ste Marie (b) Locht 91 (c) (3b)	(b-c) appartenait à une société de logements sociaux
4			Pieremans 4				
5					Ophem	Hanséatique immeuble classé	CPAS de Bruxelles
6		Harmonie	Harmonie				
7	Gand 1(7c)	Gand 16 (7b)	Gand 4/6 (7d)	parking (d) Cheval Noir			(d) avec logements sociaux
8						Biblio Solvay	Ville de Bruxelles
9		Wavre 316 → 328	Jenner 1/5	divers (e)	Jenner 3 (XL)		(e) transférés de l'Etat
10		divers	divers (f)	terrains Etat/ commune	divers (commune)	assiette métro	(f) délocalisation d'entreprise
12						Ecole P3/5	commune d'Anderlecht
13	Demets (g)	rue des Matériaux	quai Demets				(g) site industriel-dépôts
14		divers (h)	divers dont maison médicale		divers rue de Liège/Curé (commune)		(h) immeubles sous expropriation depuis 1939
16			Houblon 3-7	Houblon			Ville de Bruxelles
18	Jette 449/51 (18c) Tannerie (18d)	Jette 342 (18b) Léopold II (18a)	Jette 338 (18b) divers (i) (18c)				(i) entreprise Ligator + car-wash + PME
19		divers	divers (j)		Petit rempart, 8 (j')		(j') = CPAS BXL (j) expropriation De Backer
21	terrain De Ganck					Hôpital français (k)	(k) Fonds bâtiments scolaires
22		Tanneurs 80-84 (l)	Tanneurs 70/74				(l) à usage de bureaux-inoccupé
23				Parking (m)			(m) Province de Brabant
25		UNIROYAL	Divers (n)				(n) relocalisation d'entreprises + CCLJ
31		Marne 20	Marne 24 + divers		divers (o)	divers (o)	(o) commune EVERE
32	Van Soust (p)						(p) terrain à bâtir

verval van het Brusselse onroerende patrimonium en weinig of niet gebruikte gebieden te herwaarderen...».

De overeenstemming van het aankoopprogramma met de criteria van «verloedering» en «onderbenutting» is over het algemeen verifieerbaar en het is belangrijk te trachten tot een zekere systematisering te komen.

In de hierna volgende tabel wordt de bestaande toestand per subproject beschreven aan de hand van een onderscheid tussen privé en publiek, en wordt enige beknopte uitleg verschaft.

Tabel 10 – Indeling van de aankopen

	Privé patrimonium			Openbaar patrimonium			Commentaar
	onbenut	verlaten/ongezond	bewoond	onbenut	verlaten	van best. veranderd	
1					Artevelde 8-10		Stad Brussel
2			Laken 65 (2b) Pelikaan 16/18 (2c)	Ladders 8-10 (2a) (a)			(a) Stad Brussel
3		128 Sinte-Maria (3a)	Hancart 7 (3c)			130 Sinte-Maria (b) Locht 91 © (3b)	(b-c) behoorde toe aan een firma voor sociale huisvesting
4			Pieremans 4				
5					Oppem	Hanzehuis beschermd gebouw	OCMW van Brussel
6		Harmonie	Harmonie				
7	Gent 1 (7C)	Gent 16 (7b)	Gent 4/6 (7d)	parking (d) Zwarte Paard			(d) met sociale woningen
8						Bibliotheek Solvay	Stad Brussel
9		Waver 316 → 328	Jenner 1/5	varia (e)	Jenner 3 (Elsene)		(e) overgedragen van de Staat
10		varia	varia (f)	gronden Staat/ gemeente	varia (gemeente)	Metrobedding	(f) verplaatsing van een bedrijf
12						School P3/5	gemeente Anderlecht
13	Demets (g)	Materiaalstraat	Demetskaai				(g) industriesite – opslagplaatsen
14		varia (h)	allerlei waaronder een doktershuis		varia Luikstraat/ Pastoor-straat (gemeente)		(h) gebouwen onteigend sedert 1939
16			Hop 3-7	Hop			Stad Brussel
18	Jette 449/51 (18c) Huidevetterij (18d)	Jette 342 (18b) Leopold II (18a)	Jette 338 (18b) varia (i) (18c)				(i) onderneming Ligator + Carwash + KMO
19		varia	varia (j)		Vestje 8 (j')		(j') OCMW Brussel (j) onteigening De Backer
21	Perceel De Ganck					Frans Gasthuis (k)	(k) Fonds voor schoolgebouwen
22		Huidevetters 80-84 (1)	Huidevetters 70/74				(l) Voor kantoren – onbezet
23				parking (m)			(m) Provincie Brabant
25		UNIROYAL	varia (n)				(n) verplaatsing van bedrijven + CCLJ
31		Marne 20	Marne 24 + varia		varia (o)	varia (o)	(o) gemeente EVERE
32	Van Soust (p)						(p) bouwgrond

IV.b.2. De l'utilité publique

Décidées sous couvert des dispositions régissant le fonds «d'urgence et de roulement», les acquisitions ne bénéficient pas d'une présomption générale d'utilité publique.

Cette qualité leur est reconnue, expressément et cas par cas, sur requête adressée au Ministre-Président du Gouvernement régional : si ce dernier estime que l'acquisition n'est pas effectuée conformément aux règles et principes qui régissent la mission de rénovation urbaine de la SDRB, le bénéfice de l'utilité publique, c'est-à-dire l'exonération des droits d'enregistrement, ne sera pas octroyé à la transaction (51).

La gratuité de l'enregistrement n'est pas un facteur négligeable, eu égard à l'ampleur des acquisitions : il est donc important que le concept-même d'utilité publique de la mission de rénovation urbaine de la SDRB dispose d'une assise légale incontestable.

IV.b.3. Incidence de la spéculation immobilière

On retrouve dans les conventions et arrêtés royaux et de l'Exécutif relatifs au fonds d'urgence et de roulement des considérants qui se réfèrent à l'utilité de «prendre des positions immobilières» afin de lutter contre la spéculation.

Force est de constater que la SDRB, pas plus que d'autres intervenants, ne peut prévenir la spéculation ni en pallier les conséquences.

Les projets 6 – Harmonie, 14 – Chant des Grenouilles, 18c – Moranville et 19 – Hérís, ont nécessité l'acquisition de plusieurs biens, formant ensemble une partie d'îlot homogène, voire la totalité de celui-ci. Or, d'une part les achats se sont pas effectués simultanément, mais ont nécessité, parfois, plusieurs années, d'autre part plusieurs biens ont fait – antérieurement à leur vente à la SDRB – l'objet de transactions dont le caractère spéculatif n'est pas contestable.

D'aucuns estiment que la publicité donnée aux plans triennaux et à leurs ajustements constitue déjà un incitant spéculatif; en tout état de cause, même en l'absence d'une telle publicité, si la SDRB ne procède pas dans un laps de

(51) Trois opérations ont généré un contentieux à cet égard :

- acquisition de l'immeuble sis rue des Tanneurs 74/76, non-reconnaissance définitive.
- acquisition d'un ancien établissement d'enseignement, place Fernand Coq à Ixelles. Dans ce cas, le Ministre-Président a finalement agréé la demande de la S.D.R.B.
- acquisition d'immeubles à IXELLES rue de la Longue Haie et rue du Président, utilité publique reconnue in fine.

IV.b.2. Openbaar nut

De aankopen waartoe beslist was krachtens de bepalingen die het urgentie- en werkingsfonds beheersen kunnen geen aanspraak maken op de kwalificatie als zijnde van algemeen nut.

Die kwalificatie wordt hun expliciet en «geval per geval» toegekend op verzoekschrift gericht aan de Minister-Voorzitter van de gewestregering. Indien deze laatste van oordeel is dat de aankoop niet geschied is overeenkomstig de regels en principes die gelden voor de renovatieopdracht van de GOMB, wordt het voordeel van het openbaar nut, te weten de vrijstelling van registratierechten, niet toegekend (51).

De vrijstelling van registratierechten is een niet te verwaarlozen factor, gelet op de omvang der verwervingen. Het is derhalve van belang dat de notie zelf van het openbaar nut van de stadskernvernieuingsopdracht van de GOMB over een onbetwistbare wettelijke basis beschikt.

IV.b.3. Weerslag van de vastgoedspeculatie

In de overeenkomsten en koninklijke en executievebesluiten m.b.t. het urgentie- en werkingsfonds vindt men consideransen die verwijzen naar het nut van «tot vastgoedverrichtingen over te gaan» zodat de speculatie tegengegaan wordt.

Vastgesteld moet worden dat de GOMB evenmin als andere actoren bij machte is de speculatie en haar gevolgen te voorkomen.

De projecten 6 – Harmonie, 14 – Vorsenzang, 18c – Moranville en 19 – Hérís vereisten de aankoop van verscheidene goederen die samen een homogeen huizenblokdeed vormen, zoniet de totaliteit ervan. Enerzijds werden de aankopen niet simultaan afgewikkeld, maar vergden zij soms vele jaren. Anderzijds waren verschillende goederen vóór hun verkoop aan de GOMB het voorwerp van transacties waarvan het speculatieve karakter niet kan worden betwist.

Sommigen zijn van oordeel dat de publiciteit die aan de driejarenplannen en hun aanpassingen gegeven wordt, op zichzelf reeds een aansporing tot speculatie vormen. Hoe dan ook, zelfs wanneer er niet een dergelijke publiciteit

(51) Die operaties hebben in dat opzicht tot een geschil aanleiding gegeven :

- de aankoop van het gebouw in de Huidevettersstraat 74/76, definitieve niet-erkenning ;
- de aankoop van een vroegere school, Fernand Coq-plein in Elsene. Hier heeft de minister-voorzitter uiteindelijk de vraag van de GOMB erkend ;
- de aankoop van gebouwen in Elsene in de Lange-Haagstraat en in de Voorzittersstraat, waar het openbaar nut finaal erkend werd.

temps très bref à toutes les acquisitions programmées, nul doute que des informations se transmettent de proche en proche, et génèrent un mouvement haussier, de surcroît un seul immeuble non acquis peut bloquer totalement un projet. (cfr. 20 – Hérís/De Backer; 18c – Jette Moranville/Ligator).

Tableau 11 – Comparaison des prix de vente, estimations et transactions antérieures à l'acquisition par la SDRB

Projet	Immeubles	M mutation antérieure		E expertise		V vente à SDRB		Coefficient multiplicateur V/M
Project	Gebouwen	M vorige mutatie		E expertise		V verkoop aan de GOMB		Multiplicator Coëfficiënt V/M
2	Echelles 21/25 Ladders 21/25	01/87	1.800	10/89	3.800	04/90	4.180	X 2,3
14	de Bxl 51-53 Brussel 51-53			11/92	6.250	06/94	11.000	-
18c	Jette 449/51	11/84	530	-	1.800	02/92	1.050	X 2
	Jette 445/57	10/87	800	09/90	4.000	03/91	5.100	X 6,4
	Jette 469	12/90	5.000	09/90	6.000	05/91	7.560	X 1,5
	Jette 471	10/87	550	09/90	2.400	08/91	2.650	X 4,8
	Jette 473	12/87	2.300	09/90	8.500	07/91	11.000	X 4,8
	Jette 475	02/91	2.500	02/93	2.800	09/93	3.500	X 1,4
20	Petit Rempart 14/16 Vestje 14/16	05/84 03/89	975	11/89	900 1.400	5/90	1.340	X 1,40
	Petit Rempart 10 Vestje 10	09/75	500	11/89	800	05/90	1.100	X 2,2
	Hérís 2→9	09/82 07/85 07/86	450	11/89 02/90	2.490 4.000	06/90	4.250	-
	Hérís 11-13	05/87	250	06/90	1.400	01/91	1.200	X 4,85
	Senne 118/120 Zenne 118/20	12/90	1.900	12/90	1.800	02/91	2.600	X 1,4
	Abattoir 48 Slachthuis 48	12/87	2.325	06/90	3.500	09/91	4.500	X 2
	Abattoir 46/47 Slachthuis 46/47	12/87	2.100	02/91	5.200	02/93	8.000	X 3,8

(montants en milliers de francs)

(bedragen in duizenden frank)

Il convient de préciser que les données relatives aux «transactions antérieures» sont issues des actes notariés y afférents; or, il est en fait assez rare que ces informations figurent dans les dossiers consultés.

La lutte contre la spéculation ne devrait-elle pas commencer par l'obtention systématique d'informations au sujet des mutations et de leur prix. En tant qu'acquéreur public, la SDRB ne pourrait-elle être investie du pouvoir de consulter ou se faire produire toute information utile à cet égard ?

wordt gegeven, is het zo dat als de GOMB niet spoedig tot al de geprogrammeerde aankopen overgaat, het nieuws snel rondgaat en er een algemene prijsstijging op gang komt. Bovendien kan één gebouw dat men niet in eigendom heeft, een project totaal blokkeren (cfr. 20 – Hérís/De Backer ; 18c – Jette Moranville/Ligator).

Tabel 11 – Vergelijking van de verkoopprijzen, ramingen en transacties vóór de aankoop door de GOMB

Er dient te worden gepreciseerd dat de gegevens m.b.t. de «transacties vóór de aankoop» afkomstig zijn van de desbetreffende notariële aktes. Het komt evenwel vrij zelden voor dat die gegevens in de geraadpleegde dossiers voorkomen.

De vraag rijst of de strijd tegen de speculatie niet moet beginnen bij het stelselmatig inwinnen van informatie over de mutations en hun prijzen. Is het mogelijk dat de GOMB, als aankopende overheidsinstantie, de bevoegdheid toegevoegd zou krijgen om ter zake alle nuttige informatie te raadplegen of zich te doen voorleggen ?

IV.b.4. Expropriations

Même lorsque la question de la base légale des arrêtés d'expropriation (52) aura été résolue, il n'en découlera pas que la SDRB disposera d'un moyen de pression totalement efficace.

Certes, aucun propriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation des projets de la SDRB (et de la Région), mais à quel prix ? Des expériences récentes portent à conclure que les autorités judiciaires confortent les attitudes spéculatives : la «juste et préalable indemnité» peut prendre davantage en compte les rendements attendus d'une affectation optimale du site, plutôt que les moins-values accumulées parfois durant plusieurs années, du fait de l'abandon et de la dégradation des immeubles expropriés.

A ce propos, s'il est vrai que l'action intentée par un habitant de l'îlot HERIS (projet 20) concerne le bien où il est domicilié, dans d'autres cas les propriétaires d'immeubles abandonnés ont pu faire valoir des exigences financières importantes en retournant, contre la SDRB, la menace d'une expropriation.

A contrario, mais sans en tirer de conclusions hâtives, il y a lieu de relever que la mise en vente publique de certains immeubles a permis à la SDRB de les acquérir à relativement bon compte (p.ex. suite à des mesures judiciaires, le propriétaire étant obligé de vendre pour rembourser ses créanciers ou d'autres motifs).

(52) expropriations entamées et/ou en cours

22.11.90	sur chaussée de Gand n° 1 (7c) convention amiable après passage en justice de paix
10.09.92	sur chaussée de Bruxelles 51-53, rue du Curé 1-3 (14) vente à l'amiable 11 millions
17.12.92	sur rue du Houblon 3-5-7 (16) remplacé 06.05.93 par PPA comportant un plan d'expropriation accord amiable
10.09.92	sur chaussée de Jette 459-461-463 (Ligator) (18c) négociations en cours
29.10.92	chaussée de Merchtem 25 (10c - Parc Bonnevie) Entreprise ALUTECH - négociation → 1994 - Procédure entamée indemnité provisionnelle (jugement 27.05.94) - 14 millions de francs expertise (08.12.94) - 21.201.699 jugement contradictoire (10.01.95) 21.200.000 F tout compris (acquisition + transfert d'activités) entreprise relocalisée rue du Witloof 25 à HAREN
12.03.92	(MB 17.06.92) terrains régionaux Sceptre et Maelbeek - ZIP 8
10.92	Fonderie 10 (10a - Cap Horn) Transaction après fixation indemnité provisionnelle - 4.200.000 F pour 54 m ² /sol soit 77.000 F/m ²

IV.b.4. Onteigeningen

Zelfs wanneer de kwestie van de wettelijke basis van de onteigeningsbesluiten (52) zal zijn opgelost, zal dat niet betekenen dat de GOMB over een totaal efficiënt drukingsmiddel zal beschikken.

Een eigenaar zal zich weliswaar niet kunnen verzetten tegen de verwezenlijking van projecten van de GOMB (en van het Gewest), maar tegen welke prijs zal dit gebeuren ? Recente ervaringen wijzen uit dat het gerecht de speculatie aanmoedigt : voor het bepalen van de billijke en voorafgaande schadevergoeding kan eerder rekening worden gehouden met het verwachte rendement van een optimale bestemming van het onroerend goed, dan met de gecumuleerde minwaarden over soms verschillende jaren ingevolge de leegstand en het verval van de onteigende panden.

In dat verband dient te worden opgemerkt dat het geding dat een inwoner van het huizenblok HERIS (project 20) heeft ingespannen weliswaar het goed betreft waar hij woont, maar in andere gevallen hebben de eigenaars van leegstaande gebouwen aanzienlijke financiële eisen doen gelden door de dreiging van een onteigening tegen de GOMB uit te spelen.

A contrario, doch zonder overhaaste conclusies te trekken, moet erop worden gewezen dat de GOMB, dank zij de openbare verkoop van bepaalde gebouwen, in de mogelijkheid werd gesteld ze relatief goedkoop aan te kopen (bv. wanneer de eigenaar ingevolge rechterlijke maatregelen verplicht is te verkopen om zijn schuldeisers terug te betalen of omwille van andere redenen).

(52) Aangevatte en/of lopende onteigeningen

22.11.90	Gentse Steenweg nr. 1 (7c) overeenkomst bij minnelijke schikking na contact vrede-rechter
20.09.92	Brusselse Steenweg 51-53, Pastoorstraat 1-3 (14) verkoop minnelijke schikking 11 miljoen
17.12.92	Hopstraat 3-5-7 (16) vervangen op 06.05.93 door BPA met onteigeningsplan akkoord bij minnelijke schikking
10.09.92	Jetse Steenweg 459-461-463 (ligator) (18c) onderhandelingen aan de gang
29.10.92	Merchtemse Steenweg (10c - Parc Bonnevie) onderneming ALUTECH - onderhandeling → 1994 - procedure aangevat provisionele vergoeding (vonnis 27.05.94) - 14 miljoen BEF expertise (08.12.94) - 21.201.699 BEF tegensprekelijk vonnis (10.01.95) 21.200.000 BEF alles inbegrepen (aankoop + transfer van activiteiten) onderneming gere-localiseerd Witloofstraat 25 Haren
12.03.92	(BS 17.06.92) gewestgronden Scepter en Maalbeek - PIZ 8
10.92	Gieterij 10 (10a - Kaap Hoorn) Transactie na vaststelling provisionele vergoeding - 4.200.000 BEF voor 54 m ² grond of 77.000 BEF/m ²

IV.b.5. Transactions amiables

IV.b.5.a. Evaluations et expertises préalables

La mission d'évaluer le prix d'achat des immeubles et d'entamer les négociations préalables à la passation des actes authentiques (- jusque et éventuellement y compris la signature de compromis de vente) (53), a été confiée à des agences immobilières, sélectionnées en 1989 après appel d'offres, reconduit jusqu'à ce jour (54).

Les expertises effectuées par les agents immobiliers ont été fréquemment succinctes, parfois établies sans visite des locaux, en ne se référant à aucun point de comparaison; certaines ont dû être recommencées, à la demande de la SDRB ou du vendeur, afin de pallier ces lacunes (55).

La question de savoir si le recours aux estimations des receveurs de l'enregistrement ou des fonctionnaires des comités d'acquisition d'immeubles aurait dû être préféré aux prestations d'experts privés, ne peut être tranchée aisément car la méthode d'évaluation utilisée par les receveurs, consistant à se référer aux transactions effectuées dans leur ressort territorial, entérine, voire accentue, les mouvements spéculatifs qui auraient déjà affecté lesdites transactions. Parfois les deux types d'expertises ont été pratiquées : tantôt celles des receveurs s'avèrent plus élevées que les estimations des agences immobilières, tantôt c'est l'inverse (56).

(53) Les honoraires des agences sont imputés à charge des intérêts du fonds d'urgence (...) Les listes de dépenses en annexe B intègrent toutefois les commissions payées et autres frais, sans égard pour cette disposition dont la pertinence est douteuse.

(54) Entreprises sélectionnées : SERVIMO, SODENORD, OFFICE DES PROPRIETAIRES.

(55) Dans certains cas, des immeubles vendus «libre d'occupation» aux termes du compromis étaient occupés et la S.D.R.B. n'en a été avisée qu'au moment de l'entrée en possession. Le plus souvent les propriétaires s'opposent d'abord à la visite des lieux et réclament une contre expertise après avoir reçu une première offre de la S.D.R.B.

(56) Dans quelques cas, les expertises privées paraissent en tout cas superfétatoires :

- Projet 12 - Jorez : s'agissant d'un bien communal, la valeur en est fixée hors commerce, en outre l'expert avait évalué le bien à près du double du prix de vente (24 millions contre 12,6 millions)

- 21 - Ancien Hôpital français : l'expertise privée est ici nettement inférieure à celle du comité d'acquisition (27,5 millions et 40,5 millions de francs, respectivement).

Le Fonds des bâtiments scolaires (...) a vendu le bien à la S.D.R.B. au prix de 48 millions de francs.

- 32 - Scheut : expertise inutile, l'associé privé de la S.D.R.B. disposant d'ores et déjà d'une option sur le terrain à un prix de référence qui n'a pas été modifié. Selon la S.D.R.B., l'expertise a permis de vérifier que le prix accepté dans le cadre de l'option était correct !

IV.b.5. Transacties bij minnelijke schikking

IV.b.5.a. Schattingen en voorafgaande expertises

De opdracht om de aankoopprijs van de gebouwen te schatten en de onderhandelingen vóór het sluiten van de authentieke aktes aan te vangen (tot en eventueel met inbegrip van de ondertekening van het verkoopcompromis) (53), werd toevertrouwd aan immobiliënagenschappen die in 1989 geselecteerd werden na een offerteaanvraag. Die opdracht werd tot op heden verlengd (54).

De expertises die de immobiliënagenschappen verricht hebben, waren vaak summier en waren soms opgesteld zonder bezoek aan het gebouw, zonder verwijzing naar enig vergelijkingspunt. Sommige ervan moesten op vraag van de GOMB of van de verkoper overgedaan worden teneinde die lacunes te verhelpen (55).

De vraag of het verkieslijk zou zijn geweest voor de schattingen eerder een beroep te doen op de ontvangers van registratie of op ambtenaren van de aankoopcomités dan op de diensten van privé-experten, valt niet gemakkelijk te beantwoorden. De schattingsmethode die de ontvangers van registratie hanteren, bestaat er immers in te verwijzen naar de transacties die binnen hun ambtsgebied zijn uitgevoerd. Dat bekrachtigt of versterkt zelfs de speculatieve bewegingen die de kwestieuze transacties reeds zouden hebben getroffen. Soms werden de twee types van expertises toegepast : nu eens lagen de schattingen van de registratie hoger dan die van de immobiliënagenschappen, dan weer was het andersom (56).

(53) Erelonen van de agentschappen worden aangerekend ten laste van de intrest van het urgentiefonds. In de uitgavenlijsten zijn evenwel de betaalde commissies en andere kosten opgenomen zonder rekening te houden met die bepaling waarvan de pertinentie dubieus is.

(54) Geselecteerde ondernemingen : SERVIMO, SODENORD, OFFICE DES PROPRIETAIRES.

(55) In sommige gevallen waren gebouwen die krachtens het compromis als «zijnde vrij van gebruik» verkocht werden, in werkelijkheid niet vrij. De GOMB werd daarvan pas op de hoogte gebracht bij de inbezitting. Meestal verzetten de eigenaars zich eerst tegen het bezoek ter plaatse en eisen zij een tegenexpertise na van de GOMB een eerste aanbod te hebben ontvangen.

(56) In een paar gevallen lijken de privé-expertises hoe dan ook overbodig :

- Project 12 - Jorez : daar het om een gemeentegoed gaat, wordt de waarde ervan buiten marktnormen bepaald. De expert had het goed bovendien geraamd op bijna het dubbele van de verkoopprijs (24 miljoen tegen 12,6 miljoen).

- 21 - oude Hôpital français : hier ligt de prijs vastgesteld door de privé-expert merkkelijk hoger dan die van het aankoopcomité (27,5 i.p.v. 40,5 miljoen).

Het Fonds voor Schoolgebouwen heeft het goed aan de GOMB verkocht voor 48 miljoen.

- 32 - Scheut : onnodige expertise daar de privé-partner van de GOMB nu reeds een optie heeft op het terrein voor een referentprijs die niet werd gewijzigd. Volgens de GOMB heeft de expertise het mogelijk gemaakt na te gaan dat de prijs die in het raam van de optie aanvaard werd, correct was.

IV.b.5.b. *Négociations avec les propriétaires*

En 1989-90, au début des campagnes d'acquisitions, les agences ont été abondamment sollicitées, on relève ça et là qu'elles étaient chargées de négocier des acquisitions dans des fourchettes de prix préétablies et qu'en une telle occurrence les montants les plus élevés ont été systématiquement retenus.

Le recours aux agences immobilières (57), intéressées financièrement aux ventes devrait faire l'objet d'une évaluation approfondie : dans le système actuel il n'existe aucune garantie quant à la recherche du plus juste prix. Il appert, par ailleurs, que certains propriétaires ne comprennent pas le sens de la démarche effectuée par un opérateur privé au nom d'un organisme public. Certaines agences ont fait l'objet de critiques, sinon de plaintes, au sujet de leur agressivité commerciale.

IV.b.5.c. *Passation des actes authentiques*

La SDRB recourt à l'intervention de notaires plutôt qu'à celle des comités d'acquisition d'immeubles, hormis certaines transactions conclues avec d'autres pouvoirs publics.

Les modalités légales de mise en oeuvre de la domania- lité publique ne sont pas rendues applicables à la SDRB (les Régions et Communautés peuvent elles-mêmes s'en écarter), l'organisme les juge trop lentes et opposées à la souplesse et l'efficacité dont il se targue.

IV.c. *Exécution des travaux*

La SDRB est assujettie aux lois et règlements régissant les marchés publics de travaux, fournitures et services (58); elle se voit donc imposer une contrainte qu'ignorent les sociétés d'investissement, par exemple.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions définies par la loi du 15 juillet 1970, (expansion économique - zonings) la SDRB attribue régulièrement des marchés de travaux (démolitions, voiries, équipements, rénovation de bâtiments industriels désaffectés, etc...), elle dispose donc du «know how» requis en ce domaine.

(57) Voir également le chapitre IV.e - commercialisation, les mêmes agences étant chargées de prospecter les acquéreurs potentiels des logements.

(58) Les sociétés de développement régional sont citées dans la loi du 24 décembre 1993.

IV.b.5.b. *Onderhandelingen met de eigenaars*

In 1989-90, toen de aankoopcampagnes op gang kwamen, werden de agentschappen intens geconsulteerd. Op verschillende plaatsen werden zij belast met het voeren van de onderhandeling over de aankopen binnen vooraf vastgestelde prijsenvorken en telkens werd hier geconstateerd dat stelselmatig voor de hoogste prijzen geopteerd werd.

De inzetting van immobiliënegenschappen (57), die financieel belang hebben bij de verkoop, zou tot een grondige doorlichting aanleiding moeten geven : in het huidige systeem bestaat er geen enkele waarborg nopens het nastreven van de meest billijke prijs. Bovendien blijken sommige eigenaars niet de zin te begrijpen van de demarche die het privé-agentschap namens een openbare instelling onderneemt. Bepaalde agentschappen ontvingen wegens hun commerciële agressiviteit kritiek en in sommige gevallen werd zelfs klacht tegen hen ingediend.

IV.b.5.c. *Verlijden van de authentieke akten*

De GOMB werkt eerder met notarissen dan met de aankoopcomités, behalve voor sommige transacties die met andere overheden worden gesloten.

De wettelijke modaliteiten die gelden voor het verwerken van goederen die voor het openbare domein bestemd zijn, worden niet op de GOMB toepasselijk gemaakt (de Gewesten en Gemeenschappen kunnen er zelf van afwijken) daar de instelling oordeelt dat ze te langzaam zijn en ze niet in overeenstemming zijn met de soepelheid en doeltreffendheid waarop zij boogt.

IV.c. *Uitvoering der werken*

De GOMB is onderworpen aan de wetten en reglementen inzake de overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten (58) : voor haar gelden dus verplichtingen waaraan de investeringsmaatschappijen bijvoorbeeld ontsnappen.

In het raam van de uitoefening van haar opdrachten die in de wet van 15 juli 1970 zijn vastgelegd (economische expansie - zones) gunt de GOMB regelmatig opdrachten van werken (afbraak, wegen, uitrustingen, renovatie van afgedankte bedrijfsruimten...). Zij beschikt dus over de vereiste «know-how» ter zake.

(57) Zie eveneens hoofdstuk IV.e - commercialisering, dezelfde agentschappen werden eveneens belast met de prospectie naar potentiële kopers voor de woningen.

(58) De ontwikkelingsmaatschappijen staan vermeld in de wet van 24 december 1993.

Toutefois, la rénovation d'immeubles, la construction de parkings souterrains, la rénovation d'un édifice classé, peuvent présenter des difficultés inattendues. La capacité, dans le chef du personnel de la SDRB, d'apprécier et contrôler le travail des bureaux d'études, (notamment la rédaction des cahiers des charges) et de prévenir les «dérapages» en cours de chantier fut – et est encore – mise à l'épreuve.

Ont été ou sont encore effectués «en régie» (selon la terminologie-maison) les projets 1 (St Géry) 2 (Maison de l'urbanisme – partim) 3 (lot 104-105 partim) 4 (Jeu de Balle – Pieremans) 5 (Maison Hanséatique – co-maîtrise d'oeuvre avec le CPAS de Bruxelles) 7 (Cheval Noir parking + 16 chaussée de Gand), 8 (Bibliothèque Solvay), 18 (Chée de Jette – Boulevard Léopold II).

L'attribution des marchés ne suscite pas de commentaire particulier (59).

Les chantiers ont nécessité une présence régulière sur le terrain et d'importantes prestations, dont le coût (salaires, fonctionnement, débours divers) est imputé à charge du budget de fonctionnement de l'institution, et non du fonds de gestion.

L'examen des dossiers y afférents n'a pas révélé de lacunes ou irrégularités substantielles. Certes, à l'instar de la rénovation du patrimoine des pouvoirs locaux, des dépassements de quantités, travaux supplémentaires et décomptes sont observés, résultant le plus souvent de circonstances imprévisibles ou d'une méconnaissance de l'état réel du bâtiment que l'on ne peut toutefois reprocher aux services de la SDRB, sauf à imposer que les immeubles fassent l'objet d'un examen préalable à ce point approfondi qu'il s'en suivrait d'autres majorations de coûts (décapages d'enduits, démontage de planchers et plafonds, sondages...).

Le chantier de construction du parking de 151 places au lieu-dit CHEVAL NOIR aura finalement coûté le double du montant adjugé (soit 85 millions et 160 millions de francs, respectivement). Cependant, d'une part la SDRB a été liée par la désignation de l'entrepreneur, laquelle a incombé au Maître d'oeuvre de la construction d'un complexe de logements sociaux, et, d'autre part, le sous-sol très particulier a suscité bien des mécomptes et surcoûts.

Par ailleurs il y a lieu de mentionner le chantier de restauration de la Bibliothèque Solvay, réalisé à la satisfaction générale et sans dépassements injustifiés.

De renovatie van gebouwen, de bouw van ondergrondse parkings, de renovatie van een beschermd gebouw, kunnen onverwachte moeilijkheden opleveren. De bekwaamheid voor het GOMB-personeel om het werk van de studie-bureaus te evalueren en te controleren (vooral het opstellen van de bestekken) en «ontsporingen» tijdens de uitvoering der werken te voorkomen, werd en wordt dan ook fel op de proef gesteld.

In «regie» werden of worden uitgevoerd : projecten 1 (St.-Goriks), 2 (Huis van de Stedebouw – partim), 3 (blok 104-105 – partim), 4 (Vossenplein – Pieremans), 5 (Hanzehuis – co-bouwmeesterschap met het OCMW Brussel), 7 (Zwarte Paard parking + 16 Gentse Steenweg), 8 (Bibliotheek Solvay), 18 (Jette Steenweg – Leopold II-laan).

De gunning van de opdrachten vergt geen bijzonder commentaar (59).

De werken vergden een regelmatige aanwezigheid op het terrein en talrijke prestaties ; de kosten daarvan (lonen, werkingskosten, diverse uitgaven) worden aangerekend ten laste van de werkingsbegroting van de instelling en niet ten laste van het beheersfonds.

Het onderzoek van de desbetreffende dossiers heeft geen substantiële leemten of onregelmatigheden uitgewezen. Weliswaar werden net zoals voor de vernieuwing van het erfgoed van de plaatselijke besturen overschrijdingen van de hoeveelheden, meerwerken en verrekeningen vastgesteld. Die zijn meestal het gevolg van onvoorzienbare omstandigheden of van onwetendheid over de reële staat van het gebouw (zonder dat de diensten van de GOMB hiervoor verantwoordelijk zijn) tenzij men de verplichting oplegt dat de gebouwen het voorwerp vormen van een zodanig grondig vooronderzoek dat er andere prijsstijgingen uit zouden voortvloeien (afbeitsen van verflagen, uitbreken van vloeren en zolderingen, monsternames,...).

De bouw van een parkeerruimte voor 151 wagens aan het Zwarte Paard zal uiteindelijk het dubbele hebben gekost van de inschrijvingsprijs (85 miljoen i.p.v. 160 miljoen). Enerzijds was de GOMB echter gebonden door de aanstelling van de aannemer die gebeurd was door de bouwheer voor de bouw van een complex van sociale woningen. Anderzijds zorgde de bijzondere aard van de ondergrond voor vele verkeerde inschattingen en meerkosten.

Daartegenover staat dat de restauratiewerken aan de bibliotheek Solvay tot algemene tevredenheid en zonder ongerechtvaardigde overschrijdingen werden verwezenlijkt.

(59) Si ce n'est que dans certains cas les soumissionnaires ne se sont pas empressés ou ont émis des prétentions exorbitantes, obligeant in fine la S.D.R.B. à traiter de gré à gré.

(59) Behalve dat de inschrijvers in sommige gevallen niet gehaast waren of te hoge eisen stelden, zodat de GOMB zich uiteindelijk verplicht zag de onderhandse procedure aan te wenden.

IV.d. Interventions au profit des sociétés mixtes

Les avantages attendus du partenariat devraient résider dans la mise en oeuvre d'un plus grand nombre de logements pour un coût (budgétaire) inférieur à ce qu'il aurait été en optant pour la formule classique de subsidiation intégrale des travaux exécutés «en régie». A cet égard, les conventions de réalisation contiennent des clauses qui font supporter par les partenaires de la SDRB les conséquences d'éventuelles sous-estimations du prix de revient et que le «subside contractuel» est définitif.

Les performances financières du partenariat seront examinées par ailleurs (chapitre V), il semble cependant acquis qu'en déléguant à des opérateurs privés, dont c'est le métier et qui disposent à cette fin des moyens humains et matériels adéquats, la mise en oeuvre des projets, la SDRB peut conserver une structure légère tout en multipliant le nombre des opérations dont elle ne pourrait assurer elle-même la maîtrise d'oeuvre simultanée (25 projets d'ampleur et de complexité variables, 2.000 logements avant la fin du siècle).

IV.d.1. *Prise de participation*

En général les sociétés mixtes ont un capital de départ de 3 millions de francs, la SDRB en apportant un million. Dans certains cas des augmentations de capital ont été décidées afin de permettre aux sociétés de faire face aux premières dépenses (études + démolition).

La SDRB est particulièrement soucieuse d'éviter que les sociétés mixtes puissent tomber dans le champ d'application de directives européennes, transposées en droit interne, relatives à la qualité de pouvoir adjudicateur, en conséquence les participations sont ramenées sous la barre des 24 % du capital souscrit.

Les prises de participation ne sont en général pas imputées au fonds d'urgence (...) ni subventionnées, l'inspecteur des finances accrédité auprès de l'organisme s'y étant opposé, aux dires de la SDRB

IV.d.2. *Avances récupérables et subventions*

Les modalités concrètes du partenariat, définies dans les «conventions de réalisation» sont variables mais ne s'écartent pas significativement du schéma suivant :

- apport de l'immeuble à la société mixte ou renonciation au droit d'accession, dans le premier cas, la valeur de

IV.d. Tegemoetkomingen ten gunste van de gemengde maatschappijen

De voordelen die het partnerschap moet opleveren zouden erin moeten bestaan dat een groter aantal woningen worden gebouwd voor een lagere (budgettaire) kost dan wanneer zou tewerkgegaan zijn via de klassieke formule van integrale subsidiëring van de uitvoering der werken in regie. De uitvoeringsovereenkomsten bevatten dan ook clausules waarin de partners van de GOMB de verantwoordelijkheid krijgen opgelegd voor de gevolgen van eventuele onderschattingen van de kostprijs en waarin bepaald wordt dat de «contractuele subsidie» definitief is.

De financiële prestaties van het partnerschap werden in hoofdstuk V onderzocht. Nochtans lijkt te mogen worden gesteld dat door de uitvoering van de projecten uit te besteden aan privé-operatoren die in het vak zitten en ook over de nodige menselijke en materiële middelen beschikken, de GOMB een lichte structuur kan bewaren, terwijl zij tegelijkertijd het aantal operaties kan opvoeren waarvoor ze zelf niet als bouwmeester zou kunnen optreden (25 projecten van variabele omvang en complexiteit, 2.000 woningen vóór het einde van de eeuw).

IV.d.1. *Participatie*

In het algemeen beschikten de gemengde maatschappijen over een aanvangskapitaal van 3 miljoen BEF, waarvan 1 miljoen door de GOMB wordt ingebracht. In bepaalde gevallen werd beslist tot kapitaalverhogingen over te gaan zodat de maatschappijen in kwestie bij machte zouden zijn het hoofd te bieden aan de eerste uitgaven (studies + afbraak).

De GOMB stelt alles in het werk om te vermijden dat de gemengde maatschappijen binnen het toepassingsveld zouden vallen van de Europese richtlijnen, omgezet in het interne recht, wat betreft de hoedanigheid van aanbestedende overheid. Als gevolg hiervan zijn de participaties tot onder de grens van 24 % van het ingeschreven kapitaal teruggebracht.

De participaties werden in de regel niet aangerekend op het urgentiefonds noch gesubsidieerd omdat volgens de GOMB de inspecteur van financiën die bij de instelling aangesteld is, zich daartegen verzet heeft.

IV.d.2. *Terugvorderbare voorschotten en subsidies*

De concrete modaliteiten van het partnerschap die in de verwezenlijkingsovereenkomsten zijn vastgelegd, variëren, maar wijken niet beduidend af van het volgende schema :

- inbreng van het gebouw in de gemengde maatschappij of verzaking aan het recht van natrekking ; in het eerste

l'immeuble constitue un équivalent-subsidie : les quotités de terrains sont vendues aux acquéreurs des logements et le prix de ces quotités est ristourné à la société mixte ou à la SDRB selon le cas;

- en outre, apport en numéraire qui consistera en la différence entre le subsidie global et le coût du foncier. Par subsidie global on entend le montant qu'il y a lieu de verser au promoteur-partenaire afin de lui permettre de vendre les appartements au prix conventionné tout en couvrant les coûts de la construction et ses accessoires, majorés des frais de gestion, de commercialisation...et la marge bénéficiaire (60).
- enfin, éventuellement, apport financier complémentaire, récupérable à concurrence de la partie excédant le subsidie dont question ci-dessus, librement négocié avec les partenaires : par ce biais la SDRB agit en tant que banquier de la société mixte, ses avances récupérables ne portant pas intérêt, ce mode de financement est évidemment plus avantageux que le recours au marché des capitaux (voir aussi chapitre V).

Le plus souvent, le subsidie «en espèces» est payé à la société mixte, en une ou plusieurs tranches, lors de l'obtention du permis d'urbanisme ou, au début des travaux : cela permet de diminuer les intérêts intercalaires imputés en charges, dans le laps de temps écoulé entre la construction et les ventes (ces charges peuvent également être réduites grâce aux ventes sur plan – voyez chapitre IV.e ci-après).

En principe, la SDRB introduit immédiatement, sinon anticipativement, auprès de la Région, une déclaration de créance portant sur le montant du subsidie en espèces convenu dans la convention de réalisation; la question aurait pu se poser de savoir si le Gouvernement doit s'aligner sur les clauses contractuelles librement négociées par la SDRB et ses partenaires et liquider anticipativement les subsides, néanmoins, eu égard aux délais réels d'engagement et d'ordonnancement des interventions régionales, ce débat est caduc : la SDRB recourt au «Fonds d'urgence et de roulement» pour respecter ses obligations et les subsides ne sont liquidés qu'a posteriori, comme il a été démontré ci-dessus.

(60) Qui est considérée comme une marge de risque. Si les montants du plan financier se révèlent sous estimés la différence vient en déduction du bénéfice du partenaire, dans le cas contraire le bénéfice supplémentaire est partagé entre la S.D.R.B. et le partenaire au prorata de leur participation.

geval vormt de waarde van het gebouw een subsidie-equivalent : de quotiteiten bouwterrein worden aan de kopers van de woningen verkocht en de prijs van die quotiteiten wordt naargelang van het geval aan de gemengde maatschappij of aan de GOMB geristorneerd ;

- daarnaast is er een inbreng van gereed geld bestaande uit het verschil tussen de globale subsidie en de kostprijs van het onroerend goed. Onder globale subsidie moet worden verstaan het bedrag dat moet worden gestort aan de partner-promotor om hem toe te laten de appartementen tegen de overeengekomen prijs te verkopen, terwijl tegelijkertijd de bouwkosten en bijhorigheden gedekt worden, vermeerderd met de beheers- en commercialiseringskosten... en met de winstmarge (60) ;
- tenslotte gebeurt nog een aanvullende financiële inbreng die teruggevorderd kan worden ten bedrage van het deel dat de subsidie overtreft, en die vrij met de partners genogocieerd wordt : via dit kanaal treedt de GOMB op als bouwheer van de gemengde vennootschappen ; aangezien haar terugvorderbare voorschotten zonder intrest zijn, is deze financieringswijze voordeliger dan beroep doen op de kapitaalmarkt (zie hoofdstuk V).

Meestal wordt de subsidie «in geld» aan de gemengde vennootschap in één of meerdere schijven betaald op het ogenblik dat de stedbouwkundige vergunning wordt afgeleverd of bij de aanvang der werken : op die manier kan de tussentijdse intrest verminderd worden die als last wordt aangerekend voor de periode die verstrijkt tussen de bouw en de verkoop (die lasten kunnen eveneens beperkt worden door op plan te verkopen) (zie hoofdstuk IV.e).

In principe dient de GOMB onmiddellijk of zelfs op voorhand bij het Gewest een schuldvorderingsverklaring in voor het bedrag van de subsidie in specie dat in de uitvoeringsovereenkomst overeengekomen is. De vraag zou kunnen rijzen of de regering zich moet richten naar de contractuele clausules die de GOMB en haar partners vrij genogocieerd hebben en zij de subsidies anticipatief moet vereffenen. Gelet evenwel op de werkelijke termijnen die nodig zijn voor de vastlegging en de ordonnancering van de tegemoetkomingen door het Gewest is dat debat ijdel : de GOMB spreekt het urgentie- en werkingsfonds aan om haar verplichtingen na te komen en de subsidies worden pas a posteriori vereffend zoals hierboven uiteengezet werd.

(60) Die als risicomarge wordt beschouwd. Indien de bedragen van het financieel plan onderschat blijken te zijn, wordt het verschil afgetrokken van de winst van de partner. In het tegenovergestelde geval wordt de meerwinst verdeeld tussen de GOMB en de partner volgens de omvang van hun participatie.

IV.e. Commercialisation des logements

On rappellera que, compte tenu des «ventes sur plans», la SDRB dispose actuellement d'un portefeuille de 366 logements, dont 256 sont vendus. La situation des ventes est tenue à jour à l'intention des fonctionnaires et organes dirigeants.

Dès l'origine, il a été énoncé que la SDRB ne devait pas conserver dans son patrimoine les immeubles rénovés ou construits : c'est là une politique exactement opposée à celle que sont tenus d'appliquer les pouvoirs locaux, pénalisés lorsqu'ils aliènent des logements rénovés au moyen des subsides régionaux.

Selon l'article 2-4 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 précité, «vu la nécessité de maintenir dans la Région des populations de conditions variées», des «logements moyens» sont produits et «mis à la disposition d'une population à revenus correspondants».

L'article 9 de l'arrêté royal du 3 mars 1988 remplacé par l'article 10 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 prévoit que le produit de la vente des logements doit être réaffecté à des opérations similaires.

Ces deux dispositions définissent très imparfaitement deux aspects fondamentaux de l'action de la SDRB :

- d'une part la production de logements moyens;
- d'autre part, leur commercialisation auprès de ménages à revenus moyens.

IV.e.1. Offre de logements moyens

La réglementation organique ne se réfère à aucune définition légale – sinon doctrinale – de cette catégorie de logement qui a, par conséquent été déterminée par la SDRB elle-même.

L'objectif, confirmé très récemment par le Ministre-Président du gouvernement régional (61), consiste à fixer sur le territoire de la Région une population qui dispose de revenus imposables et de capacités de consommation, supérieurs à ceux des catégories susceptibles d'accéder au logement social. Par ailleurs, il est indéniable que des mutations ethniques et socio-culturelles sont recherchées dans certains quartiers menacés par le syndrome du ghetto.

Les candidats-acquéreurs se voient offrir des appartements, disposant d'un niveau de confort comparable aux productions privées, à un prix de 35.000 F/m² (62).

(61) Interpellation M. ANDRE - CRA n° 15 - 17.03.95 p. 8

(62) Ce prix unitaire est appliqué à la surface nette du logement, sans préjudice de certains suppléments tenant à l'existence de terrasse, jardin, cave et, bien sûr, parking privatif ou collectif.

IV.e. Commercialisering van de woningen

Rekening gehouden met de «verkoop op plan» heeft de GOMB momenteel 366 woningen in portefeuille. Daarvan zijn er 256 onverkocht. De stand van de verkopen wordt bijgehouden ten behoeve van de toezichhoudende ambtenaren en instanties.

Van bij het begin was gesteld dat de GOMB geen gerenoveerde of nieuwgebouwde gebouwen in patrimonium moest houden, wat precies het tegenovergestelde is als voor de plaatselijke besturen, die zich gepenaliseerd zien als ze woningen vervreemden die met gewestsubsidies werden gerenoveerd.

Krachtens artikel 2-4 van het bovengenoemde executievebesluit van 19 juli 1990 worden «middelgrote woningen ter beschikking gesteld van bewoners met overeenstemmend inkomen» omdat het noodzakelijk is heterogene bevolkingsgroepen in het Gewest te behouden.

Artikel 9 van het koninklijk besluit van 3 maart 1988, vervangen door artikel 10 van het executievebesluit van 19 juli 1990, bepaalt dat de opbrengst van de verkoop van de woningen opnieuw moet worden aangewend voor de uitvoering van gelijkaardige operaties.

Die twee bepalingen geven evenwel een uiterst onvolmaakte definitie van twee fundamentele aspecten van de taak van de GOMB :

- enerzijds de aflevering van middelgrote woningen ;
- anderzijds de commercialisering ervan bij gezinnen met middelgrote inkomens.

IV.e.1. Aanbod van middelgrote woningen

In de organieke reglementering wordt naar geen enkele wettelijke basis verwezen voor die categorie van woningen, zodat de GOMB zelf de definitie ervan heeft gegeven.

De zeer onlangs door de Minister-Voorzitter van de gewestregering bevestigde doelstelling (61) bestaat erin dat er zich op het grondgebied van het Gewest een bevolking zou komen vestigen die over een belastbaar en besteedbaar inkomen beschikt dat hoger ligt dan die van de bevolkingslagen die voor sociale huisvesting in aanmerking komen. Anderzijds kan niet worden betwist dat gestreefd wordt naar etnische en sociaal-culturele mutaties voor bepaalde wijken waar gettovorming dreigt te ontstaan.

Aan de kandidaat-kopers worden appartementen met een comfortniveau dat vergelijkbaar is met dat van de privé-sector, aangeboden tegen de prijs van 35.000 BEF/m² (62).

(61) Interpellatie van M. ANDRE – Beknopt Verslag nr. 15 – 17.03.95. bladzijde 8.

(62) Die eenheidsprijs wordt toegepast voor de netto-oppervlakte van de woning, hoewel bepaalde supplementen kunnen worden geëist voor het aanwezig zijn van terras, tuin, kelder, individuele of collectieve parking.

L'attractivité de ces conditions financières est supposée suffisante au regard des prix pratiqués sur le marché, et nonobstant certains facteurs qui pourraient influencer négativement les choix des candidats.

Mais il appert qu'un environnement répulsif (chancres à proximité, insécurité, déplacements difficiles) peut compromettre gravement les ventes.

En conséquence, il est arrivé à plusieurs reprises déjà que le prix unitaire soit réduit (jusqu'à 30.000 F) afin de soutenir la demande, ces réductions sont décidées en accord avec les partenaires privés, et soumises au conseil d'administration de la SDRB (63).

Par ailleurs, si l'on consulte les médias spécialisés ou diffusés dans le grand public, on constate que certaines promotions privées affichent des performances comparables en termes de prix offerts. Certes, il n'est pas possible de comparer la qualité intrinsèque des logements et leur finition mais il semble bien qu'une certaine concurrence existe.

IV.e.2. Définition des revenus moyens

Les candidats acquéreurs ne peuvent posséder d'autres biens immeubles (RC 30.000 F) [à moins qu'ils ne s'engagent à les aliéner afin de financer l'acquisition du logement SDRB], leurs revenus sont plafonnés à 1.500.000 francs majorés en fonction des personnes à charge, ils doivent être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique et s'engager à occuper le bien et à s'y domicilier. (64)

Ces conditions ne sont pas réglementaires et ont été adoptées par les organes de décision de la SDRB, avec l'assentiment de l'Exécutif. Une tendance se dessine dans le sens d'un assouplissement desdites conditions, notamment de la clause de revenus mais des divergences de vue existent à cet égard au sein du conseil d'administration et entre les fonctionnaires dirigeants de la SDRB et le Ministre de tutelle (65).

(63) Par exemple :

3c - HANCART - vente à 31.250 F/m²

3a - Ste-MARIE - 2 duplex à 29.595 F/m² - moins valeur de 1.521.638 F

7b - GAND 16 - appartement vendu à 30.500 F/m²

7c - GAND 1 - prix vente fixé à 32.000 F/m² à partir du 11 juillet 94

(64) Projet 32 - Scheut - sur 36 acquisitions, 26 ont été réalisées pour des personnes qui résidaient déjà dans un rayon de quelques centaines de mètres autour de l'immeuble, sur le territoire des communes de MOLENBEEK et ANDERLECHT.

(65) cfr. interpellation M. ANDRE - 17 mars 1995 - CRA n° 15 p. 8.

De attractiviteit van die financiële voorwaarden wordt voldoende geacht om de concurrentie aan te gaan met de prijzen van de markt, ofschoon bepaalde factoren de keuze van de kandidaten negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Het blijkt evenwel dat een weinig aantrekkelijke omgeving (vervallen panden in de nabijheid, onveiligheid, moeilijke verbindingen) de verkoop ernstig kan belemmeren.

Bijgevolg is het reeds herhaaldelijk voorgekomen dat de eenheidsprijs verlaagd wordt (30.000 BEF/m²) om de vraag te ondersteunen. Tot die prijsverminderingen wordt beslist in akkoord met de privé-partner en met instemming van de raad van bestuur van de GOMB (63).

Onderzoek van de gespecialiseerde of bij het breed publiek verspreide media wijst uit dat voor sommige privé-initiatieven gelijkaardige realisaties in prijstermen tot stand kwamen. Het is weliswaar niet mogelijk de intrinsieke kwaliteiten en de afwerking van de woningen te vergelijken, maar blijkbaar bestaat er een zekere concurrentie.

IV.e.2. Definitie van de middelgrote inkomens

De kandidaat-kopers mogen geen andere onroerende goederen bezitten (KI 30.000 BEF) (tenzij zij zich ertoe verbinden deze te vervreemden met het oog op de financiering van de aankoop van de GOMB-woning), en hun inkomen mag niet meer dan 1.500.000 BEF bedragen ; dat plafond wordt vermeerderd volgens het aantal personen dat zij ten laste hebben. Zij moeten aan de personenbelasting in België onderworpen zijn en zich ertoe verbinden het goed te bewonen en er zich te domiciliëren (64).

Die voorwaarden zijn niet in een verordening vastgelegd, maar ze werden goedgekeurd door de belissingsorganen van de GOMB met de instemming van de Executieve. Er tekent zich een tendens af in de richting van een versoepeling van de voorwaarden en dan vooral van de inkomensclausule, doch binnen de raad van bestuur en tussen de leidende ambtenaren van de GOMB en de voogdijminister bestaan er terzake verschillen van standpunt (65).

(63) Bijvoorbeeld :

3c - HANCART - verkoop tegen 31.250 BEF/m²

3a - Ste-MARIA - 2 duplexen tegen 29.595 BEF/m² minwaarde 1.521.638 BEF

7b - GENT 16 - appartement verkocht tegen 30.500 BEF/m²

7c - GENT 1 - verkoopprijs sedert 11 juli 1994 op 32.000 BEF/m² bepaald

(64) Project 32 - Scheut - 26 van de 36 aankopen werden gedaan voor personen die reeds in een straal van enkele honderden meters rond het gebouw woonden op het grondgebied van Molenbeek en Anderlecht.

(65) Interpellatie M. ANDRE - 17 mei 1995 - Beknopt Verslag nr. 15, p. 8.

L'échantillon n'étant pas excessivement important, l'ensemble des dossiers a été examiné et certaines anomalies et dérogations aux principes exposés ci-avant ont été relevées.

Suite aux remarques et questions posées officieusement, il a été soumis au Conseil d'administration des propositions de décision visant à faire admettre les candidats acquéreurs non assujettis à l'IPP, (essentiellement des fonctionnaires et agents d'organismes internationaux), ainsi que certaines dérogations individuelles à l'un ou l'autre critère susmentionné.

Au surplus, il est clair que la clause de revenu n'a qu'une crédibilité relative; par exemple, elle peut, in fine, désavantager les catégories de contribuables qui ne peuvent éluder l'impôt sur les revenus professionnels (66).

Les cas litigieux peuvent être néanmoins tenus pour marginaux, soit 11 sur 140 ventes, comme le démontre le tableau ci-après, établi sur la base des dossiers finalisés jusque et y compris le 31 mars 1995, en tenant compte des compromis de vente (67).

Tableau 12 - Profil des acquéreurs

Projet	Ventes	Localisation		Langue		Catégorie de contribuables				Dégagements Commentaires
		BXL	autre	F	N	salariés	prof. libérales	sans revenus disponibles prof.	données non	
Project	Verkoop	Situering		Taal		Categorie belastingplichtigen				Afwijkingen Commeentaar
		Brussel	Andere	F	N	Loon- trekkende	Vrije beroepens	Zonder beroeps- inkomsten	Niet be- schikbare gegevens	
1 St Géry 1 St.-Goriks	4/4	3	1	2	2	3	-	1 (1)	-	(employés CEE) (1) (bedienden EEG) (1)
2A Echelles 2A Ladders	8/8	6	2	8	-	6	-	(2) 1	1	(2) étudiant (2) student
2B Laeken 2B Laken	2/3	1	1	-	2	2	-	-	-	
2C Pélican 2C Pelikaan	4/4	2	2	2	2	4	-	-	-	
3A Ste Marie 3A Ste-Maria	10/10	8	2	8	2	7	1	2	-	1 retraité/gedensionnerde 1 non domicilié 1 niet gedomicilieerde 1 salarié CEE bediende EEG 1 RC > 30.000 F KI > 30.000 BEF
3C Hancart	1/1	1	-	1	-	1	-	-	-	(1) revenus (1) inkomens
4 Pieremans	0/3	-	-	-	-	-	-	-	-	

(66) Par ailleurs, on rencontre des situations singulières, déjà évoquées dans la réponse fournie le ... par le Ministre-Président à la question de M. le Conseiller régional DEBRY (doc. Q et R n° 43, p. 4.144), savoir que des ménages sans revenus acquièrent des appartements (p. ex. : couples d'étudiants, etc...). Il semble également que le système avantage les concubins, surtout dans l'hypothèse où le logement est acquis en pleine propriété par un seul membre du couple.

(67) Au 7 avril, le total des ventes, hors immeuble VERDI, s'élevait à 157 (effet Batibouw).

Daar het aantal dossiers beperkt is konden ze alle worden onderzocht en zo zijn een aantal anomalieën en afwijkingen van de hierboven geëxpliciteerde principes aan het licht gekomen.

Ingevolge de opmerkingen en officieus gestelde vragen is gebleken dat aan de raad van bestuur voorstellen van beslissing werden voorgelegd die erop gericht waren kandidaat-kopers toe te laten die niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen zijn (voornamelijk internationale ambtenaren) en een individuele afwijking toe te staan op een welbepaald criterium.

Bovendien is duidelijk dat de inkomensclausule maar een relatieve credibiliteit heeft, daar zij bv. de categorie belastingplichtigen kan benadelen die de belasting op de beroepsinkomsten niet kan vermijden (66).

De litigieuze gevallen zijn evenwel een kleine minderheid, nl. 11 op 140 verkopen, zoals aangetoond wordt in de hierna volgende tabel, opgemaakt op grond van de dossiers die op 31 maart 1995 beëindigd waren, verkoopspromissen inbegrepen (67).

Tabel 12 - Profiel van de kopers

(66) Anderzijds kunnen soms eigenaardige toestanden opduiken zoals de minister-voorzitter opmerkt in zijn antwoord op de vraag van raadslid DEBRY (V. & A. nr. 43, p. 4.144), namelijk dat gezinnen zonder inkomen appartementen verwerven (bv. studentenkoppels, enz.). Het systeem lijkt ook samenwonenden te bevoordelen, vooral in de hypothese dat de woning in volle eigendom verworven wordt door slechts één lid van het koppel.

(67) Op 7 april bedroeg het totaal der verkopen, het gebouw VERDI niet inbegrepen, 157 (Batibouw-effect).

Projet	Ventes	Localisation		Langue		Catégorie de contribuables				Déroptions Commentaires
		BXL	autre	F	N	salariés	prof. libérales	sans revenus prof.	données non disponibles	
Project	Verkoop	Situering		Taal		Catégorie belastingplichtigen				Afwijkingen Commeentaar
		Brussel	Andere	F	N	Loon-trekkende	Vrije beroeps	Zonder beroeps-inkomsten	Niet beschikbare gegevens	
6 Harmonie	18/32	13	5	8	10	17	-	1	-	
7B Gand 16 7B Gent 16	3/3	1	2	2	1	3	-	-	-	
7C Gand 1 7C Gent 2	7/12	5	2	3	4	7	-	-	2	2 ventes à 32.000 F/m ² 2 verkopen tegen 32.000 BEF/m ²
10A Cap Horn 10A Kaap Hoorn	11/51	11	0	4	2	5	1	-	5	5 logements vendus à la commune 5 woningen verkocht aan de gemeente
10B Pont Neuf 10B Nieuwbrug	8/20	7	1	1	2	1	-	6	1	6 acquis par investisseur 6 verworven door investeerder
14A Abbaye 14A Abdij	13/35	8	5	12	1	9	-	2	2	2 acquis. par investisseur 2 verworven door investeerder
18C Moranville	10/29	9	1	9	1	10	-	-	1	(1) revenu cadastral (1) KI
22 Tanneurs 22 Huidevetters	16/16	13	3	12	4	13	5	-	3	3 logements vendus à une ASBL 3 woningen verkocht aan een VZW
23 V.H.B. 23 Oude Graanhal	22/29	17	5	12	10	15	2	2	3	(2) étudiants et RC>30.000 F (2) studenten en KI > 30.000 BEF
32 Scheut / Puccini	39/45	35	4	37	2	32	4	2	1	2 retraités sans IPP 2 gepensioneerden zonder PB
Totaux/Totaal	176/304	140	36	121	45	135	8	16	17	
	57,8 %	79,5 %	20,5 %	72,9 %	27,1 %	76,7 %	4,5 %	9,1 %	9,7 %	= %

IV.e.3. Vente ou location

Le débat relatif à la répartition de l'offre de logements entre le locatif et l'acquisitif n'est pas entièrement étranger à la politique mise en oeuvre par la SDRB

En effet, outre certaines dérogations consenties à des particuliers, il est admis que des investisseurs achètent des logements «en bloc» afin de les donner en location, pour autant que les baux respectent les normes applicables aux acquéreurs : le niveau des loyers est limité à 6,5 % du prix d'achat et les candidats locataires doivent satisfaire aux critères énumérés ci-avant.

La SDRB devra veiller à contrôler le respect de ces normes : au stade actuel, 61 logements ont d'ores et déjà été vendus à une compagnie d'assurances (projet 32 Scheut) et 15 pris en location; par ailleurs la SDRB souhaite que les 79 logements du projet 12 - Jorez soient vendus également en bloc (une autre compagnie d'assurance a

IV.e.3. Verkoop of verhuring

Het debat betreffende de verdeling van de aangeboden woningen over huurders en kopers heeft mede aan de basis gelegen van het beleid dat de GOMB voert.

Benevens bepaalde afwijkingen die aan particulieren worden toegestaan, kunnen investeerders woningen in blok aankopen teneinde ze te verhuren, op voorwaarde dat de huurovereenkomsten de normen eerbiedigen die voor kopers gelden : het huurgeld moet beperkt blijven tot 6,5 % van de aankoopprijs en de kandidaat-huurders moeten aan de reeds eerder opgesomde criteria voldoen.

De GOMB dient erop toe te zien dat die normen in acht worden genomen : in het huidige stadium zijn reeds 61 woningen verkocht aan een verzekeringsmaatschappij (32 - Scheut) en zijn er 15 verhuurd. Voorts wenst de GOMB dat de 79 woningen van project 12 - Jorez eveneens in blok verkocht worden (een andere verzekerings-

été approchée); enfin, certains logements du projet 6 – Harmonie pourraient être achetés par un promoteur privé et une association sans but lucratif a acquis 2 appartements et 1 commerce de l'immeuble sis 80-84 rue des Tanneurs (projet 22). Enfin, 5 logements ont été «vendus» à la commune de MOLENBEEK, en compensation de terrains dont la propriété a été transférée à la SDRB (10a – Cap Horn).

IV.e.4. *Incitants complémentaires*

Les campagnes de promotion ne manquent pas d'attirer l'attention des candidats acquéreurs sur les primes à l'acquisition allouées par la Région de Bruxelles-Capitale et, dans certains cas, sur des conditions préférentielles d'octroi de prêts hypothécaires.

Il a été vérifié que plusieurs acquéreurs ont effectivement sollicité et obtenu la prime en cause, toutefois les investigations ne se sont pas poursuivies jusqu'à l'identification des organismes prêteurs et de la nature des avantages contenus dans les contrats de prêt hypothécaire. De même il est supposé que, lorsque les revenus déclarés sont faibles ou nuls, des garanties sont constituées (caution), notamment lorsque les paiements en principal sont différés (logements sur plan).

IV.e.5. *Marketing*

Les projets réalisés en maîtrise d'oeuvre propre ne sont pas nécessairement commercialisés uniquement par les soins des services de la SDRB mais lorsqu'il y a partenariat, la collaboration d'agences immobilières est de règle, sans être exclusive, d'ailleurs, de l'action propre du service marketing de la SDRB (68).

Outre le prix de ce service (3 % du montant des ventes) qui grève l'équilibre global des projets (69), l'on peut considérer comme négatif le fait que la SDRB ne dispose pas d'un droit de regard direct sur la gestion des opérateurs immobiliers, en particulier rien ne peut garantir que les agences consacreront à la promotion des «produits» SDRB toute l'énergie nécessaire, et qu'elles ne tenteront pas de commercialiser préférentiellement d'autres logements issus de promotions purement privées.

(68) Les «conventions de réalisation» peuvent prévoir que la S.D.R.B. percevra la commission de vente lorsqu'un candidat acquéreur se présente via ses services.

(69) Dans certains cas la S.D.R.B. obtient la rétrocession de la commission de ventes, dès lors que l'acquéreur s'est présenté d'abord à ses services.

maatschappij werd benaderd). Ten slotte zouden bepaalde woningen van 6 – Harmonie mogelijk door een privé-promotor gekocht worden en een VZW heeft 2 appartementen en 1 handelspand gekocht van het gebouw Huidevettersstraat 80-84 (project 22). Ten slotte werden 5 woningen aan de gemeente Molenbeek «verkocht» als compensatie voor gronden waarvan de eigendom aan de GOMB werd overgedragen (10a – Kaap Hoorn).

IV.e.4. *Bijkomende incentives*

In de promotiecampagnes wordt voortdurend de aandacht van kandidaat-kopers gevestigd op de aankooppremies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toekent en in sommige gevallen op de voordelige voorwaarden waarop mag worden gerekend inzake hypothecaire leningen.

Verschillende kopers hebben de premie in kwestie effectief aangevraagd en bekomen, maar het onderzoek werd niet doorgetrokken tot de identificatie van de ontleners en van de aard der voordelen die in de contracten van hypothecaire lening werden bedongen. Tevens wordt verondersteld dat wanneer de inkomsten gering of onbestaande zijn, er waarborgen worden gevormd, inzonderheid wanneer de betalingen van de hoofdsom zijn uitgesteld (woningen op plan).

IV.e.5. *Marketing*

De projecten waarvoor de GOMB zelf als bouwheer optreedt, worden niet noodzakelijkerwijze enkel gecommmercialiseerd door haar diensten. Wanneer er echter een partner is, is de medewerking van immobiliënagentschappen de regel, wat evenwel niet betekent dat de dienst marketing van de GOMB dan niet actief is (68).

Benevens de prijs voor die dienst (3 % van de verkoopprijs) die het globale evenwicht van de projecten bezwaart (69), kan het feit dat de GOMB geen directe inblik heeft in het beheer van de immobiliënpromotoren, als negatief worden ervaren. Niets garandeert immers dat de agentschappen alle nodige energie zullen besteden aan het promoten van de GOMB-produkten en dat zij niet zullen trachten eender andere «privé»-woningen te commercialiseren.

(68) De uitvoeringsovereenkomsten kunnen bepalen dat de GOMB de verkoopcommissie opstrijkt wanneer een kandidaat-koper zich via haar aanbiedt.

(69) In bepaalde gevallen bekomt de GOMB de teruggave van de verkoopcommissie omdat de koper zich eerst op haar diensten heeft aangeboden.

En revanche, eu égard à l'accroissement du nombre de logements en cours de commercialisation et à la nécessité d'organiser l'accueil des candidats acquéreurs sur le terrain, les agences présentent la souplesse et l'adaptabilité que l'on ne pourrait sans doute exiger des services de la SDRB, ce qui n'exclut nullement que celle-ci organise elle-même les campagnes de promotion et les contacts directs avec la clientèle (par ex. : affichage dans le réseau de métro, stand SDRB au salon Batibouw).

IV.e.6. Réalisations et perspectives

Actuellement, 46 % des logements mis en vente ont été acquis (cfr. tableau 13 - 1^{ère} colonne) (70). Ce chiffre ne signifie rien par lui-même mais il doit être interprété au regard de certaines situations qui ne laissent pas d'inquiéter.

En effet, malgré les conditions intéressantes prédécrites, les acquéreurs ne semblent pas particulièrement empressés, du moins dans certains cas cités ci-après :

- le projet 6 - Frontispice : Plus de la moitié des logements demeurent invendus, la SDRB n'ayant acquis qu'une partie de l'îlot, les acquéreurs ont vue directe sur des immeubles insalubres. Par ailleurs d'autres îlots proches présentent des chancre, à côté d'immeubles rénovés (cfr. rénovation ANVERS-NICOLAY par la Ville de Bruxelles). La SDRB envisage aujourd'hui de se rendre propriétaire de ces immeubles, voire de la totalité de l'îlot, ce qui aurait sans doute dû être fait d'emblée;
- le projet 7b - Chaussée de Gand n° 1 : 8 appartements sur douze ont été vendus, les autres ne trouvent pas acquéreur notamment en raison de nuisances sonores dues à l'état de la voirie et d'un pont à proximité immédiate;
- le projet 10b - Rive Gauche - canal : 8 logements seulement ont trouvé acquéreur et il ne semble pas que les surfaces affectées à d'autres fins trouvent plus facilement preneur; il est vrai que les travaux sont en cours et que l'environnement devrait s'améliorer à terme (espace vert à proximité, sécurité);
- le projet 12 - Jorez, situé dans un quartier particulièrement défavorisé et qui fait de temps à autre l'objet d'articles de presse plutôt alarmistes (insécurité, vandalisme);

(70) Hors immeuble VERDI du projet SCHEUT - 32 - vente en bloc à un investisseur de 61 logements.

Gelet op het steeds groeiend aantal woningen die thans te koop worden aangeboden en op de noodzaak het onthaal van kandidaat-kopers op het terrein te organiseren, staat daar tegenover dat de agentschappen de soepelheid en het aanpassingsvermogen bezitten die men van de diensten van de GOMB allicht niet kan verwachten. Dat moet evenwel niet uitsluiten dat de GOMB zelf promotiecampagnes en directe contacten met klanten organiseert (affiches in de metro, GOMB-stand op Batibouw).

IV.e.6. Verwezenlijkingen en perspectieven

Thans is 46 % van de te koop aangeboden woningen verkocht (zie tabel 13 - 1^{ste} kolom) (70). Dat cijfer betekent niets op zich, maar het moet worden geïnterpreteerd in het licht van bepaalde omstandigheden die verontrustend zijn.

Ondanks de interessante voorwaarden blijken de kopers inderdaad niet bijzonder gehaast, althans in bepaalde gevallen :

- project 6 - Frontispies : meer dan de helft van de woningen geraken niet verkocht. Daar de GOMB maar een deel van het huizenblok heeft verworven, hebben de kopers rechtstreeks zicht op ongezonde huizen. In andere nabijgelegen huizenblokken bevinden zich kankers naast gerenoveerde woningen (cfr. renovatie Antwerpen-Nicolay door de Stad Brussel). De GOMB overweegt thans die gebouwen te verwerven of zelfs misschien de totaliteit van de woonkern, wat allicht meteen had moeten zijn gebeurd ;
- project 7b - Gentse Steenweg nr. 1 : 8 appartementen op 12 zijn verkocht. Voor de andere dagen er geen kopers op ingevolge geluidsoverlast door de staat van het wegdek en door de aanwezigheid van een brug in de onmiddellijke nabijheid ;
- project 10b - Linkeroever - kanaal : 8 woningen slechts zijn verkocht en het ziet er niet naar uit dat de ruimten die voor andere doeleinden zijn bestemd, gemakkelijker een koper zullen vinden ; het is weliswaar zo dat er nog werken aan de gang zijn en dat de omgeving op termijn erop vooruit zou moeten gaan (groene zone in de nabijheid, veiligheid) ;
- project 12 - Jorez bevindt zich in een zeer achtergestelde wijk en komt soms in het nieuws door veeleer alarmerende gebeurtenissen die zich er voordoen (onveiligheid, vandalisme) ;

(70) Gebouw VERDI van project 32 - SCHEUT niet meegerekend - verkoop van 61 woningen in blok aan een investeerder.

- le projet 18c – Moranville : sauf départ de l'entreprise LIGATOR, certains acquéreurs auraient pour vis-à-vis, en lieu et place d'un jardin intérieur, les toits d'entrepôts et ateliers, outre les nuisances sonores, encombrement de la voirie etc...

Le blocage de certaines ventes est une situation d'autant plus préoccupante qu'il risque de se créer au sein du parc de logement SDRBune situation d'auto-concurrence, au fur et à mesure de la mise sur le marché de logements dont, à prix égal, l'attractivité sera différenciée par l'environnement, au sens large.

Par ailleurs, la conjoncture économique, sociale, voire même politique est une donnée totalement exogène mais cependant essentielle pour l'avenir de la politique poursuivie par la Région et la SDRB

V. Equilibres financiers

V.a. Objectifs poursuivis

En abrogeant l'arrêté royal du 3 mars 1988, et en le remplaçant par l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, les autorités régionales ont incontestablement recherché une nouvelle approche de l'intervention publique, tendant à minimiser celle-ci, et à maximiser l'output, c'est-à-dire l'offre de logements.

En effet, au regard du financement du logement social (100 % des coûts – avances récupérables sans intérêt), et de la rénovation urbaine locale (75 % des coûts), l'apport public doit être limité, d'une part à 50 % des coûts de chaque projet, et, d'autre part à 30 % de la valeur totale des investissements mentionnés dans le plan triennal (71).

Deux contraintes s'imposent à la SDRB :

- la première découle des taux de subsidiation, global et par projet, évoqués ci-avant, qui ne peuvent être majorés,
- la seconde, quoique non définie dans la réglementation, consiste en la fixation du prix de vente des logements moyens, qui constitue l'argument décisif présenté aux candidats acquéreurs : il est exclu d'y déroger si ce n'est dans le sens d'une réduction.

(71) Arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, art. 6 dernier alinéa et art. 9.

- project 18c – Moranville : behalve wanneer de onderneming LIGATOR vertrekt, zouden sommige aankopers i.p.v. op een binnentuin uitzicht hebben op de daken van loodsen en werkplaatsen, last hebben van geluidsoverlast, te druk verkeer...

Het feit dat bepaalde verkopen in het slop zitten is des te meer alarmerend omdat binnen het woningenpark van de GOMB een toestand dreigt te ontstaan van zelfbeconcurrering naarmate woningen op de markt worden gebracht waarvan de attractiviteit, hoewel de prijs ervan gelijk is, door de omgeving in de ruime betekenis van het woord zal verschillen.

De economische, sociale en zelfs politieke conjunctuur is een volledig exogeen gegeven, maar het is wel van essentieel belang voor de toekomst van het beleid dat Gewest en GOMB nastreven.

V. Financiële evenwichten

V.a. Nagestreefde doelstellingen

Door het koninklijk besluit van 3 maart 1988 op te heffen en het te vervangen door het executievebesluit van 19 juli 1990, hebben de gewestelijke overheden ongetwijfeld een nieuwe benadering van het overheidsinitiatief nagestreefd, namelijk het minimaliseren van het eigen optreden en het maximaliseren van de output, te weten het realiseren van een zo groot mogelijk aanbod van woningen.

Inderdaad, ten opzichte van de financiering van de sociale huisvesting (100 % van de kosten – renteloze terugvorderbare voorschotten) en de gemeentelijke stadskernvernieuwing (75 % van de kosten) moet de inbreng van de overheid beperkt worden : enerzijds tot 50 % van de kosten van ieder project en anderzijds tot 30 % van de totale waarde der investeringen die in het driejarenplan voorkomen (71).

De GOMB moet het hoofd bieden aan twee dwangmatigheden :

- de eerste vloeit voort uit de toegepaste subsidiëringspercentages, globaal en per project, die niet opgetrokken kunnen worden ;
- de tweede, die weliswaar niet in de reglementering is bepaald, is het vaststellen van de verkoopprijs van de middelgrote woningen, die het beslissend argument vormt dat de kandidaat-kopers wordt aangereikt : een verhoging van die prijs is onmogelijk, alleen een vermindering kan overwogen worden.

(71) Executievebesluit van 19 juli 1990, artikel 6, laatste lid, en artikel 9.

En première analyse, puisque la SDRB ne peut espérer majorer les recettes «normales», le meilleur équilibre devra être recherché en réduisant les coûts, à moins que, par le biais de la mixité des projets, des recettes supplémentaires générées par la vente de commerces, de logements à prix libres, de bureaux ou de locaux à usage d'entreprise n'améliorent le rapport coût/bénéfice global d'une opération.

Après avoir abordé cette problématique, le présent chapitre traitera de la structure des coûts et des possibilités de les maîtriser. Que l'opération soit uniquement axée sur le logement ou mixte, qu'elle soit réalisée directement par la SDRB ou en partenariat, il existe un tronc commun de charges aisément identifiables savoir :

- les études préalables
- les acquisitions
- les travaux au sens large (c'est-à-dire y compris impré-
vus, révision, décomptes, honoraires d'architecte, d'in-
génieur, frais accessoires tels les raccordements, assu-
rances etc...).

Une catégorie plus délicate à appréhender est constituée par les frais de gestion, de coordination, de promotion, les frais financiers et les marges des partenaires de la SDRB : celle-ci fera l'objet d'un examen particulier.

V.b. Evaluation des taux de subsidiation

En réponse à la question écrite d'un Conseiller régional (72), qui s'inquiétait de constater que, sur la base des conventions de réalisation conclues avec les partenaires de la SDRB, «les taux de subside étaient systématiquement supérieurs à 30 %», le Ministre-Président a prétendu que si certains projets «dépassent 30 % de subsides (sic), d'autres nécessitent une intervention publique nettement inférieure», tels que :

- 9 Espace Bxl-Europe (ZIP 8)	17 %
- 10 Extension Cheval Noir (Rive Gauche)	26 %
- 21 Hôpital français	5 %
- 23 Vieille Halle aux Blés	16 %
- 25 Hôtel des Monnaies	13 %

Et d'ajouter que «l'équilibre général du plan triennal (73) est donc assuré».

(72- Question de Madame NAGY du 15 juillet 1993.

(73) Voyez à ce propos le tableau 6 du chapitre II.b.2, page

Aangezien de GOMB de «normale» inkomsten niet kan verhogen, moet bij een eerste benadering worden gesteld dat een correcter evenwicht moet worden bereikt door het reduceren van de kosten, tenzij door de gemengde aard van de projecten bijkomende inkomsten worden opgeleverd door de verkoop van handelspanden, woningen tegen marktprijs, kantoorruimten of lokalen voor bedrijfsdoel-
einden, en de verhouding tussen de globale kost en de glo-
bale winst van een operatie zodoende verbeterd wordt.

Na deze problematiek te hebben aangesneden zullen in dit hoofdstuk de kostenstructuur en de mogelijkheden om ze te beheersen worden behandeld. Ongeacht of de operatie nu enkel toegespitst is op huisvesting of op gemengd gebruik, ze rechtstreeks door de GOMB of met een partner wordt uitgevoerd, er bestaat een gezamenlijke uitgavenlast die gemakkelijk identificeerbaar is :

- de voorstudies
- de aankopen
- de werken in brede betekenis (met inbegrip van onvoor-
ziene omstandigheden, herzieningen, verrekningen,
architecten- en ingenieurshonoraria, bijkomende kosten
zoals aansluitingen, verzekeringen enz...).

Een moeilijke categorie om te omschrijven zijn de beheers-, coördinatie-, promotie- en financiële kosten en de marges van de partners van de GOMB. Hieraan zal een bij-
zonder onderzoek worden gewijd.

V.b. Evaluatie van de subsidiëringspercentages

In antwoord op de schriftelijke vraag van een raads-
lid (72) dat zich zorgen maakte over de vaststelling dat op
grond van de uitvoeringsovereenkomsten gesloten met de
partners van de GOMB, «de subsidiëringspercentages stel-
selmatig meer bedroegen dan 30 %», heeft de minister-
voorzitter aangevoerd dat sommige projecten weliswaar
meer dan 30 % subsidies ontvangen, maar dat voor andere
de overheidstegemoetkoming merklijk lager ligt :

- 9 Ruimte Brussel-Europa (PIZ 8)	17 %
- 10 Uitbreiding Zwarte Paard	26 %
- 21 Hôpital français	5 %
- 23 Oud Korenhuis	16 %
- 25 Munthof	13 %

Hij heeft er ook aan toegevoegd dat het «algemeen even-
wicht van het driejarenplan» (73) dus verzekerd wordt.

(72) Vraag van mevrouw NAGY van 15 juli 1993.

(73) Zie tabel 6 van hoofdstuk II.b.2.

Revenant sur la question (74), le Ministre-Président du Gouvernement régional a fait valoir que «grâce à son partenariat, la SDRB a réussi à faire financer les trois quarts des investissements par des capitaux privés (...) depuis 1989 (...) un milliard a été payé par la Région pour un montant global d'investissements en logements moyens de 4 milliards».

Ce point de vue ne peut être partagé par la Cour; en effet, la vision – optimiste – d'un taux de financement public limité à 25 % des coûts de l'ensemble des projets :

- 1° méconnaît le fait qu'hormis deux exceptions, aucune opération – complète ou partielle, achevée ou en cours de réalisation, ne connaît un taux de subsidiation inférieur à 30 % et certaines atteignent ou dépassent 40 %; sur ce point il y a lieu de se référer aux tableaux 4 (des projets – chap. III.a.1 – p. 20), 5 et 6 (plan triennal – chap. III.b.2 – p. 29);
- 2° repose sur une prémisse qui n'est nullement vérifiée actuellement, savoir que les projets présentant un taux avantageux seront réellement mis en oeuvre; l'on se rappellera en effet que les projets 9 et 21 n'ont pas encore dépassé le stade des acquisitions; par ailleurs le projet 10 – Rive Gauche est phasé jusqu'en l'an 2.000;
- 3° enfin, et surtout, occulte le biais par lequel les taux sont réduits, savoir l'inclusion dans les projets, de composantes qui ne pourraient, en tout état de cause, être subsidiées, savoir : des logements à prix libres, des bureaux et, dans une moindre mesure, des commerces.

C'est, en effet, la mixité des projets qui permet de réduire, artificiellement, les quotités des subsides. Le projet 23 – Vieille Halle aux Blés est tout à fait illustratif de cette problématique.

Considérons le plan financier, les coûts se présentent comme suit :

acquisitions		75.500.000	
construction		488.704.000	
frais de gestion, financiers, de vente		110.962.000	
marge bénéficiaire		<u>14.072.000</u>	
total		689.239.000	
quant aux recettes :			
logements conventionnés	99.227.000		(soit 2.835 m ² à 35.000 F)
logements à prix libre	158.572.000		(soit 2.883 m ² à 55.000 F)
commerces	99.540.000		(soit 1.106 m ² à 90.000 F)
services (bureaux)	131.400.000		
parkings	<u>100.500.000</u>		(134 empl. à 750.000 F)
	589.239.000		

(74) Examen du 2e feuillet d'ajustement du budget 1993 et du projet de budget de l'exercice 1994 - Doc Conseil.

Terugkomend op de vraag (74) heeft de minister-voorzitter gesteld dat «dank zij haar partners de GOMB erin geslaagd is drie vierde van de investeringen door privé-kapitaal te doen financieren en dat sedert 1989 het Gewest 1 miljard heeft betaald voor een globaal investeringsbedrag van 4 miljard in middelgrote woningen».

Het Rekenhof kan niet instemmen met dat standpunt : de «optimistische» visie van een percentage van niet meer dan 25 % overheidsfinanciering voor alle projecten :

- 1° miskent immers het feit dat, benevens twee uitzonderingen, voor geen enkele operatie (geheel of gedeeltelijk, voltooid of in uitvoering) het subsidiëringspercentage minder dan 30 % bedraagt, en dat het voor sommige 40 % en meer bedraagt ; ter zake kan worden verwezen naar tabellen 4 (projecten – hoofdstuk III.a.1) en 5 en 6 (driejarenplan – hoofdstuk III.b.2) ;
- 2° steunt op een premisse die tot op heden geenszins bewaarheid werd, te weten dat de projecten met een voordelig subsidiëringspercentage effectief zullen worden uitgevoerd ; er moet inderdaad aan worden herinnerd dat de projecten 9 en 21 nog niet uit het stadium van de aankoop zijn getreden ; project 10 – Linkeroever is anderzijds gefaseerd tot het jaar 2000 ;
- 3° ten slotte, en vooral, verhult zij de wijze waarop de percentages gereduceerd worden, namelijk het insluiten in de projecten van componenten die hoe dan ook niet gesubsidieerd kunnen worden, namelijk woningen tegen vrije prijzen, kantoren en in mindere mate handelsruimten.

Het is immers de gemengde aard van de projecten die toelaat de subsidiepercentages kunstmatig te verminderen. Project 23 – Oud Korenhuis is zeer illustratief voor dit probleem.

Aan de hand van het financieel plan, is de kostenstructuur de volgende :

aankopen		75.500.000	
bouw		488.704.000	
beheerskosten, financiële en verkoopkosten		110.962.000	
winstmarge		<u>14.072.000</u>	
totaal		689.239.000	
inkomsten :			
woningen volgens overeenkomst	99.227.000		(of 2.835 m ² tegen 35.000 BEF)
woningen tegen vrije prijs	158.572.000		(of 2.883 m ² tegen 55.000 BEF)
handelsruimten	99.540.000		(of 1.106 m ² tegen 90.000 BEF)
diensten (kantoren)	131.400.000		
parkings	<u>100.500.000</u>		(134 plaatsten tegen 750.000 BEF)
	589.239.000		

(74) Onderzoek van het 2de aanpassingsblad van de begroting 1993 en van de ontwerp-begroting 1994.

le subside SDRB s'élève à 100 millions de francs soit 14,5 %.

Or, ne sont strictement conformes à la mission statutaire subsidiée, que les 2.835 m² de logements «à prix déterminé», ceux-ci généreront une recette de 99.277.000 F au lieu de $2.835 \times 55.000 (75) = 155.925.000$ F, la différence soit 56.698.000 F représente la quotité de subside affectée aux logements, égale à 36,3 % de la recette théorique en cas de vente à prix libre.

Cela signifie donc que $(100.000.000 - 56.698.000) = 43.302.000$ F de subsides sont affectés à d'autres composantes du projet, notamment les surcoûts liés à la construction de 136 emplacements de parkings en sous-sol, ainsi que l'incidence du prix du terrain. La rentabilité des logements libres, commerces et bureaux est donc indirectement et partiellement assurée par le financement public.

Les taux de subside annoncés pour les projets 9, 10, 21, 23, 25 ne seront vraisemblablement atteints qu'au prix d'une interprétation quelque peu extensive de la réglementation, notamment en ce qui concerne le caractère prépondérant du logement moyen vendu à prix déterminé (cfr. chapitre III.d.2).

Le taux de 5 % annoncé pour le projet 21 (ancien Hôpital français) suscite à cet égard le plus de questions, cependant à l'heure actuelle des acquisitions ont été effectuées et subsidiées à 100 %, à hauteur d'une centaine de millions de francs, selon la SDRB son intervention financière devrait être limitée au prix du terrain.

Quant au projet 25 (Hôtel des Monnaies) selon les dernières prévisions, plusieurs phases du projet ne nécessiteraient pas de subsides, par contre la construction du siège social du Centre Communautaire Laïc Juif bénéficierait d'un financement public à 100 % en ce qui concerne le gros oeuvre, le bâtiment cédé au C.C.L.J. par bail emphytéotique sera parachevé aux frais du preneur.

En conclusion, il y a lieu de s'interroger sur l'efficacité de ces normes réglementaires.

D'une part la fixation de deux taux plafond - global et individuel - ne peut qu'inciter l'allocataire du subside à flatter la réalité -, d'autre part, dès lors que la «prime» consentie aux acquéreurs s'élève en moyenne à $(55.000 - 35.000) = 20.000$ F/m² ou 36,3 % du prix de vente assurant une rentabilité normale à l'investisseur, on aperçoit mal comment ce taux peut être généralement réduit, si ce n'est par le biais des montages illustrés ci-avant. Certes,

(75) Prix moyen du «marché libre» cité dans le plan financier outre certaines annonces publicitaires.

de GOMB-subsidie beloopt 100 miljoen BEF of 14,5 %.

Enkel de 2.835 m² woningen «tegen vastgestelde prijs» zijn evenwel volledig conform de statutaire opdracht. Zij vertegenwoordigen 99.277.000 BEF inkomsten i.p.v. $2.835 \times 55.000 (75) = 155.925.000$ BEF ; het verschil van 56.698.000 BEF vertegenwoordigt de quotiteit van de subsidie bestemd voor de woningen, gelijk aan 36,3 % van de theoretische ontvangst bij verkoop tegen vrije prijs.

Dat betekent dus dat $(100.000.000 - 56.698.000) = 43.302.000$ BEF subsidies aangewend worden voor andere bestanddelen van het project, inzonderheid voor meerkosten door de bouw van 136 ondergrondse parkeerplaatsen en door de prijs van de grond. De rendabiliteit van de vrije woningen, winkelruimten en kantoren wordt dus onrechtstreeks en gedeeltelijk door de financiering door de overheid verzekerd.

De voor de projecten 9, 10, 21, 23 en 25 aangekondigde subsidiepercentages zullen waarschijnlijk slechts kunnen worden bereikt door een ietwat ruime interpretatie van de reglementering, met name wat het overwegend karakter van de middelgrote woning betreft die tegen een vastgestelde prijs wordt verkocht (hoofdstuk III.d.2).

Het percentage van 5 % dat voor project 21 aangekondigd wordt (oude Hôpital français) roept in dat verband de meeste vragen op. Tot op heden werden evenwel voor ongeveer honderd miljoen BEF aankopen verricht en tegen 100 % gesubsidieerd. Volgens de GOMB zou haar financiële tegemoetkoming tot de prijs van het terrein beperkt moeten worden.

Volgens de laatste vooruitzichten zullen verschillende fases van project 25 - Munthof geen subsidies vergen. De bouw van de maatschappelijke zetel van het Joods Lekengemeenschapscentrum daarentegen zou voor 100 % door de overheid worden gefinancierd wat de ruwbouw betreft, en het gebouw dat aan dat centrum bij erfpacht-overeenkomst afgestaan werd, zal op kosten van de begunstigde voltooid worden.

Tot slot dient men vragen te stellen omtrent de doeltreffendheid van die reglementaire normen.

Enerzijds kan de vaststelling van twee maximumpercentages - globaal en individueel - de subsidieontvanger er enkel maar toe aansporen de realiteit op te smukken. Aangezien de «premie» die aan de kopers wordt toegekend gemiddeld $(55.000 - 35.000) = 20.000$ BEF/m² bedraagt of 36,3 % van de verkoopprijs die de investeerder een normale rendabiliteit verzekert, ziet men anderzijds moeilijk in hoe dat percentage in het algemeen verminderd kan wor-

(75) Gemiddelde prijs op de vrije markt die in het financieel plan is opgegeven, benevens enkele publicitaire aankondigingen.

l'on objectera que la quotité du financement public peut être réduite dès lors que les prix de revient s'établissent à un niveau inférieur au seuil de rentabilité fixé à 55.000 F/m² : c'est ce qu'il y aura lieu de vérifier ci-après.

V.c. Structure des coûts

V.c.1. Préambule

Peu de projets importants réalisés en partenariat sont pleinement achevés : la confrontation des décomptes finals aux prévisions n'est pas envisageable actuellement (76).

Il a donc été uniquement tenu compte des (versions en principe les plus contemporaines) plans financiers annexés aux conventions de réalisation ou débattus au sein des organes de décision des sociétés mixtes. Le tableau 14 concerne tous les projets programmes, y compris ceux qui n'ont pas encore vu poser la « première pierre » (12 Jorez - 18d Tannerie).

Les opérations réalisées en maîtrise d'oeuvre propre sont décrites ailleurs, en tant qu'elles consistent en la rénovation ou la construction de logements, les réalisations non affectées au logement ne seront pas analysées (parking Cheval Noir, centre culturel à Schaerbeek, Bibliothèque Solvay...).

Les ratios figurant dans le tableau 14 mettent l'accent sur l'importance des marges bénéficiaires (consenties aux partenaires) et des frais de gestion, financiers et de vente, d'une part, au regard du prix de revient total (T), d'autre part au regard du coût des travaux et charges connexes (C), les ratios relatifs à l'incidence du coût des acquisitions, et des travaux sur les prix de revient globaux et unitaires seront calculés par ailleurs.

den, tenzij door de eerder toegelichte kunstgrepen. Daartegen kan aangevoerd worden dat de quotiteit van de overheidsfinanciering verminderd kan worden als de kostprijzen minder bedragen dan de op 55.000 BEF/m² vastgestelde rendabiliteitsdrempel : dat zal hieronder moeten worden geverifieerd.

V.c. Structuur van de kosten

V.c.1. Inleiding

Weinig grote projecten die samen met partners worden uitgevoerd, worden volledig afgewerkt. Thans is het niet mogelijk de eindverrekeningen met de ramingen te vergelijken (76).

Er werd dus enkel rekening gehouden met de (in principe de meest geactualiseerde versies ervan) financiële plannen die als bijlage in de uitvoeringsovereenkomsten zijn opgenomen of die besproken werden binnen de beslissingsorganen van de gemengde vennootschappen. Tabel 13 betreft alle geprogrammeerde projecten, met inbegrip van die waarvoor nog niet de « eerste steen » is gelegd (12 - Jorez - 18d - Huidevetters).

Die operaties waarvoor de GOMB zelf als bouwheer optreedt, worden elders beschreven voor zij die bestaan uit renovatie of nieuwbouw van woningen. De operaties die niet voor huisvesting zijn bestemd, worden niet onderzocht (parking Zwart Paard, cultureel centrum Schaarbeek, bibliotheek Solvay).

De ratio's opgenomen in tabel 13 benadrukken de omvang van de winstmarges (toegestaan aan de partners) en van de beheers-, financiële en verkoopkosten in vergelijking met de totale kostprijs enerzijds (T) en met de kosten van de werken en aanverwante lasten anderzijds (C). De ratio's betreffende de weerslag van de kosten van de aankopen en werken op de globale en individuele kostprijzen zullen daarin eveneens worden berekend.

(76) La SDRB considère que les décomptes finals ne peuvent être produits tant que tous les logements (et/ou commerces et parkings) ne sont pas vendus ; pour ces motifs, quoique les travaux soient achevés, il n'existe pas de données définitives au sujet des projets 2a - Echelles 8/10, 6 - Harmonie, 7c - Chaussée de Gand 1.

(76) De GOMB gaat ervan uit dat de eindafrekeningen niet kunnen worden voorgelegd zolang niet alle woningen (en/of winkels en parkings) verkocht zijn ; ofschoon de werken voltooid zijn, zijn er om die reden dan ook geen definitieve gegevens omtrent de projecten 2a - Ladders 8/10, 6 - Harmonie, 7c - Gentse Steenweg 1.

Tableau 13 – Décomptes finals et plans financiers relatifs aux projets réalisés en partenariat

Tabel 13 – Eindverrekeningen en financiële plans m.b.t. met partners uitgevoerde projecten

	2a) Echelles Bxl de Réno	3a) St-Maria Bxl de Réno	6) Harmonie Harmonia	7b) Gand 16 Erasmc	7c) Gand 1 Reno-Invest	10a) Cap Horn Rive gauche	12) Jozef Cobres	14) Abbaye DHB	18c) Muranville Bxl de Réno	18d) Tanneric Harmonia	23) Vieille Halle aux Blés – VHB	32) Scheut Immosoust	
	2a) Ladders Bxl de Réno	3a) Ste Marie Bxl de Réno	6) Harmonie Harmonia	7b) Gent 16 Erasmc	7c) Gent 1 Reno-Invest	10a) Kaap Hoorn Rive gauche	12) Jozef Cobres	14) Abdij DHB	18c) Moranville Bxl de Réno	18d) Huidvetterij – Harmonia	23) Oude Kornehuis – VHB	32) Scheut Immosoust	
A + C	(1.160) (14.895)	2.005 34.489	(26.000) (131.760)	2.061 19.190	(5.000) (49.706)	(15.429) (247.557)	(12.620) (316.500)	(21.094) (177.376)	(23.075) (110.900)	(50.260) (247.336)	(75.500) (488.705)	(19.300) (414.212)	A + B
= ST1	(16.055)	36.494	(157.760)	21.251	(54.706)	(262.986)	(329.120)	(196.470)	(133.975)	(297.596)	(564.205)	(433.512)	= ST1
FC + FF	0 0	0 0	(2.000) (2.773)	800 0	(1.476) (2.399)	(14.652) (18.385)	0 (31.009)	(10.611) (7.748)	(3.267) (4.153)	(6.841) (12.961)	(24.436) (65.350)	(9.000) (35.300)	CK + FK
+ FV	(362)	819	(3.300)	156	(3.131)	(9.955)	(17.185)	(4.426)	-	(7.377)	(21.177)	(11.300)	+ VK
= FG	(362)	819	(8.073)	956	(7.008)	(42.992)	(48.194)	(22.785)	(7.420)	(26.819)	(110.962)	(55.634)	= BK
ST1 + FG = ST2	(16.417)	37.313	(165.833)	22.207	(61.712)	(305.978)	(377.314)	(221.255)	(141.395)	(324.515)	(675.167)	(489.146)	ST1 + BK = ST2
B	(3.363)	6.755	(11.737)	1.268	(6.214)	(36.717)	(23.887)	(22.125)	(13.963)	(24.000)	(14.072)	(58.698)	W
ST2 + B = T	(19.780)	44.068	(177.570)	23.475	(67.926)	(342.695)	(401.201)	(243.381)	(155.358)	(348.515)	(689.239)	(547.844)	ST2 + WB = T
- R	(12.040)	(25.380)	(112.570)	(12.678)	(44.725)	(221.225)	(276.800)	(147.527)	(96.375)	(245.000)	(589.239)	(352.800)	- I
= S	(7.740)	18.688	(65.000)	10.836	(23.501)	(121.470)	(124.401)	(95.854)	(58.983)	(103.515)	(100.000)	(195.044)	= S
ratios													ratio's
S/T	(39,7 %)	42,4 %	(36,6 %)	46,1 %	(34,5 %)	(35,4 %)	(31 %)	(39,8 %)	(38 %)	(29,7 %)	(14,5 %)	(35,6 %)	S/T
B/T	(17 %)	15,3 %	(6,6 %)	5,4 %	(9,1 %)	(10,7 %)	(5,9 %)	(9,1 %)	(9 %)	(6,9 %)	(2,4 %)	(10,7 %)	W/T
B/C	(22,5 %)	19,5 %	(8,9 %)	6,6 %	(12,5 %)	(14,8 %)	(7,5 %)	(12 %)	(12,6 %)	(9,7 %)	(2,9 %)	(14,2 %)	W/B
(B + FG)/T	(18,8 %)	17,2 %	(11,1 %)	9,5 %	(19,4 %)	(23,2 %)	(17,9 %)	(18,4 %)	(13,8 %)	(14,6 %)	(18,1 %)	(20,9 %)	(W + BK)/T
(B + FG)/C	(25 %)	19,5 %	(15 %)	11,6 %	(26,6 %)	(32,2 %)	(22,7 %)	(25,3 %)	(19,3 %)	(20,5 %)	(25,6 %)	(27,6 %)	(W + BK)/B
FF/T	-	-	(1,6 %)	-	(3,5 %)	(5,4 %)	(7,7 %)	(3,2 %)	(2,7 %)	(3,7 %)	(9,5 %)	(6,4 %)	FK/T
A/T	5,8 %	(4,5 %)	(14 %)	(8,7 %)	(7,3 %)	(4,5 %)	3,1 %	(8,6 %)	(14,8 %)	(14,4 %)	(10,9 %)	(3,5 %)	A/T

- A = acquisition

montants en milliers de francs

(bedragen in miljoen BEF)

- C = construction (comprenant les études, démolitions éventuelles, honoraires d'architecte, ingénieur, travaux stricto sensu, assurances, raccordements et frais divers)

- FC = frais de coordination (ou de gestion)

- FF = frais financiers

- FV = frais de vente

- FG = frais de gestion (FC + FF + FV)

- B = marge bénéficiaire

- T = prix de revient total

- R = recettes (= produit des ventes)

- S = subsides SDRB

les chiffres entre parenthèses concernent des prévisions et estimations.

ST = sous-total

A = aankoop

B = bouw (met inbegrip van studies, eventuele afbraakwerken, honoraria van architect en ingenieur, werken stricto sensu, verzekeringen, aansluiting en diverse kosten)

CK = coördinatie- (of beheers)kosten

FK = financiële kosten

VK = verkoopkosten

BK = beheerskosten (CK + FK + VK)

W = winstmarge

T = totale kostprijs

I = inkomsten (= opbrengst verkoop)

S = subsidie GOMB

De cijfers tussen haakjes zijn vooruitzichten en ramingen.

ST = subtotaal

A ce propos il y a lieu de formuler d'emblée la mise au point suivante :

- Une minorité de projets présente la caractéristique de ne comporter que des logements (cfr. tableau 10), on peut dégager pour ceux-ci des indices non biaisés (coût du foncier/m² rénové ou construit, coût unitaire de la construction, brut et net etc...).

Mais la plupart comportent en outre, tantôt des surfaces commerciales, tantôt des parkings, voire les deux; s'il va de soi que les coûts d'une surface commerciale et d'un emplacement de parking ne sont pas identiques à ceux des logements, les données disponibles ne permettent pas d'opérer une ventilation des coûts entre les différentes surfaces construites.

Dès lors force sera de considérer les hypothèses suivantes :

- que les commerces sont équivalents aux logements (77);
- que les parkings sont indissolublement liés aux surfaces/logement et en constituent une simple extension.

Certes, les comparaisons effectuées entre les opérations souffriront d'une certaine approximation mais les ordres de grandeur ainsi déterminés ne sont pas dépourvus de toute pertinence. Il serait néanmoins souhaitable que les plans financiers soient affinés afin de permettre une meilleure évaluation des coûts respectifs.

V.c.2. Les études préalables

Il convient de distinguer d'abord celles que la SDRB a entamées, notamment en 1988-89 et dont le coût n'est, en principe pas imputable aux projets réalisés, soit parce que le cadre initial a été fortement réduit, soit parce que la portée trop générale de ces études ne permet plus d'en imputer les coûts aux plans financiers relatifs à une phase concrète de réalisation.

Il n'a pas été possible de déterminer avec certitude si ces études préalables ont été subsidiées à 100 % dans tous les cas, comme la réglementation le permet (78), un inventaire devrait être fait par les services comptables de la SDRB et, le cas échéant, des arriérés de subsides réclamés afin d'apurer les positions débitrices du fonds d'urgence et de roulement.

(77) Eu égard à leur mévente constatée jusqu'à présent, les commerces ne génèrent en tout cas pas de recettes supérieures à celles des logements - voir à ce sujet le point V.d.2 ci-après.

(78) Article 12 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990.

In dat verband dient meteen het volgende te worden opgemerkt :

- een minderheid van projecten vertoont het kenmerk dat ze enkel uit woningen bestaan (tabel 10) ; voor deze projecten kan men niet scheefgetrokken indicies bekomen (kost van het vastgoed/m² vernieuwbouw of nieuwbouw, eenheidskost van de bouw, bruto en netto,...).

De meeste projecten behelzen bovendien evenwel handelsruimten of parkings of de twee. Het spreekt vanzelf dat de kosten voor een winkel of een parking niet dezelfde zijn als voor een woning, maar de beschikbare gegevens laten niet toe een uitsplitsing van de kosten uit te voeren tussen de verschillende bebouwde oppervlakten.

Derhalve moeten de volgende hypothesen worden gemaakt :

- de handelszaken zijn equivalent aan de woningen (77);
- de parkings zijn onverbreekelijk verbonden met de woningoppervlakten en zijn er alleen het verlengstuk van.

De vergelijkingen tussen de projecten zijn weliswaar maar approximatief, maar de grootte-orders bezitten toch een zekere pertinentie. Het zou niettemin wenselijk zijn dat de financiële plannings verfijnd worden ten einde een betere evaluatie van de respectieve kosten mogelijk te maken.

V.c.2. Voorstudies

Vooreerst moet een onderscheid worden gemaakt voor de voorstudies die de GOMB in 1988-89 had aangevat en waarvan de kosten in principe niet op last van de uitgevoerde projecten komen, ofwel omdat het initiële kader zeer beperkt was ofwel omdat die studies een zodanig algemene draagwijdte bezitten dat de kosten ervan niet meer kunnen worden aangerekend op de financiële plans voor een concrete verwezenlijkingfase.

Het was niet mogelijk met zekerheid uit te maken of die voorstudies in alle gevallen tegen 100 % gesubsidieerd werden zoals de reglementering het toelaat (78). Er zou door de boekhouddiensten van de GOMB een inventaris moeten worden opgemaakt en in voorkomend geval achterstallige subsidies geëist zodat de debetposities van het urgentie- en werkingsfonds kunnen worden aangezuiverd.

(77) Gelet op het feit dat de verkoop ervan tot op heden slecht loopt, moet worden gesteld dat de inkomsten uit handelspanden in geen geval hoger liggen dan die uit de verkoop van woningen (punt V.d.2).

(78) Artikel 12 van het executievebesluit van 19 juli 1990.

Par ailleurs, si des études de faisabilité sont effectuées préalablement à la réalisation des logements, il peut arriver que ces études soient préfinancées par le partenaire de la SDRB et ensuite prises en charge par la société mixte. Les montants en cause ne sont en général pas très importants et ne suscitent pas de commentaire particulier.

V.c.3. Acquisitions

On a déjà souligné au chapitre IV ci-avant les difficultés rencontrées par la SDRB et les coûts parfois prohibitifs des terrains et bâtiments.

L'énumération de l'ensemble des acquisitions effectuées pour chaque projet, ne fournit pas une indication précise quant à l'impact du foncier sur les coûts globaux. Il est nécessaire d'apporter quelques précisions complémentaires d'ordre méthodologique à cet égard.

Sachant que la (re)construction à neuf est de règle – et la rénovation l'exception –, les bâtiments acquis, fussent-ils en bon état, sont dénués de valeur intrinsèque : le prix d'achat des immeubles est donc à comparer avec la surface au sol qui sera rendue disponible après démolition. En un second temps, les gabarits autorisés et la surface constructible devront permettre de réduire l'incidence/sol à un niveau acceptable, mais ce ne sera pas toujours possible, comme le démontre le tableau 15 ci-après.

Tableau 14 – Incidence du coût des immeubles acquis sur le prix de revient des logements

	Surfaces en m ²			Prix acquisition (milliers de francs)	Incidence sur le prix de revient (en francs)			
	emprise	construction brute	équivalent logements nets		m ² sol	m ² plancher brut	m ² plancher net	
	Oppervlakte in m ²				Weerslag op de kostprijs (in BEF)			
	inneming	bruto bouw	equivalent netto-woningen		m ² terrein	m ² bruto voler	m ² netto vloer	
1	St-Géry / St.-Goriks	90	407	283	1.066	11.844	2.619	3.766
2a	Echelles 8-10-12 (*) Ladders	(96)	460	432	1.186	12.354	2.578	2.745
2b	Laeken Echelles Laken Ladders	105	505	319	6.880	65.523	13.623	21.567
2c	Pélican / Pelikaan	247	442	340	5.430	21.983	12.285	15.970
3a	Ste-Marie / Ste-Maria	180	1.044	764	1.950	10.833	1.867	2.535
3c	Hancart	100	254,5	160	3.200	32.000	12.573	20.000
4	Pieremans	87	397	309	1.900	21.839	4.785	6.148
6	Frontispice / Frontispies	916	3.463	2.960	29.387	32.082	8.486	9.928
7b	Gand / Gent 16	150	436	382	2.000	13.333	4.587	5.235
7c	Gand / Gent 1	256	1.327	1.293	5.000	19.531	3.767	3.867
10a	Cap Horn / Kaap Hoorn	2.818	5.984	5.613	24.710	8.769	4.129	4.402
12	Jorez	2.090	8.203	(6.979)	12.620	6.038	1.538	(1.808)
14a	Abbaye / Abdij	1.294	5.620	4.036	21.094	16.301	3.753	5.226
18a	Léopold II	67	418	303	1.683	25.110	4.026	5.554
18c	Moranville	1.221	2.863	2.730	23.075	18.898	8.060	8.452
20	Héris	852	(5.980)	(?)	46.830	54.964	(7.831)	(?)
22a	Tanneurs / Huidevetters	-	1.444	1.157	59.347	-	41.099	51.293
23	V.H.B. / O.K.H.	2.860	11.328	8.525	75.000	26.223	6.621	8.797
32	Scheut	5.196	-	9.571	19.300	3.714	-	2.017

(*) apport de l'immeuble sis au n° 12 rue des Echelles par le partenaire privé de la Bruxelloise de Rénovation (35 m² d'emprise)

Indien haalbaarheidsstudies worden uitgevoerd vóór de bouw van de woningen, kan het gebeuren dat zij geprefinancierd worden door de partner van de GOMB en dat zij vervolgens door de gemengde maatschappij ten laste worden genomen. De bedragen in kwestie zijn in regel niet groot en behoeven geen bijzondere commentaar.

V.c.3. Aankopen

In hoofdstuk IV werd reeds gewezen op de moeilijkheden die de GOMB soms ondervindt en op de soms prohibitieve prijzen van de terreinen en gebouwen.

De opsomming van de aankopen die voor ieder project zijn verricht, geeft geen precieze aanwijzing nopens de impact van het vastgoed op de globale kosten. Enkele bijkomende preciseringen van methodologische aard dringen zich op.

Wetende dat nieuw- en heropbouw de regel is en renovatie de uitzondering, hebben de aangekochte gebouwen, zelfs al verkeren ze in goede staat, geen intrinsieke waarde : hun aankoopprijs moet derhalve vergeleken worden met de grondoppervlakte die na afbraak beschikbaar zal zijn. In een tweede fase zal de toegestane hoogte en de bebouwbare oppervlakte het mogelijk maken de weerslag/grond tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, doch dit zal niet altijd mogelijk zijn, zoals tabel 14 uitwijst.

Tabel 14 – Weerslag van de prijs van de verworven onroerende goederen op de kostprijs van de woningen

(*) inbreng van het gebouw gelegen Ladderstraat 12 door de privé-partners van la Bruxelloise de Rénovation (35 m² inneming)

Deux cas sont particulièrement illustratifs :

- tout d'abord le projet 20 - Hérés où, au stade actuel, les surfaces cadastrales acquises par la SDRB totalisent 852 m² pour un coût global de 46.830.000 francs soit 54.964 F/m².
En supposant qu'il soit mis fin au blocage résultant de «l'arrêt DE BACKER», 4 parcelles doivent encore être acquises.
Toutes choses égales par ailleurs, si l'on table sur un rapport P/S de 3, l'incidence du foncier serait de 18.321 F/m² construits.
- ensuite, le projet 18c - Moranville se heurte à de grandes difficultés dues à la relocalisation d'une entreprise qui occupe actuellement le site (LIGATOR) les indemnités et frais réclamés par les propriétaires risquent de mettre en péril la faisabilité financière du projet, cependant le maintien de la situation existante constituerait, aux yeux des services compétents, un désastre urbanistique. Cet avis est d'autant plus pertinent que la présence de l'entreprise risque d'avoir un effet très négatif sur l'attractivité de l'immeuble construit en phase 1.

Il appert, en outre, que la présence sur un site à réurbaniser, d'entreprises, commerces ou services est un facteur de surcoûts non négligeables, même dans l'hypothèse où les ruptures de baux, relocalisations et transferts d'activité se réalisent à l'amiable; l'imputation des indemnités, dues aux exploitants ou propriétaires/gérants, à charge des projets subsidiés n'est, pas toujours identifiable et il y aurait lieu de clarifier certaines situations telles que :

- 10 - *Rive Gauche* - l'affectation des indemnités payées à une entreprise (châssis métalliques), qui couvre les immeubles, les frais de déménagement et de réinstallation, la perte de bénéfice etc...
- 18c - *Moranville* - l'imputation à charge des phases ultérieures, des indemnités de rupture de baux commerciaux consenties à 3 exploitants (carwash, quincaillerie serrurerie, service immobilier).
- 14 - *Chant des Grenouilles* - l'imputation des sommes payées à l'association gérant une permanence médicale (réinstallée sur le site) et à un gérant de magasin (activité interrompue).

V.c.4. Travaux et frais connexes

Il convient de distinguer rénovation et construction neuve; dans le premier cas, il serait logique d'enregistrer des coûts moins élevés puisque, au moins, le gros oeuvre

Twee gevallen zijn uiterst illustratief :

- vooreerst project 20 - Hérés waar in het huidige stadium de kadastrale oppervlakte die de GOMB verworven heeft, 852 m² bedraagt voor een globale prijs van 46.830.000 BEF of 54.864 BEF/m².
In de veronderstelling dat er een einde komt aan de geblokkeerde situatie ingevolge het arrest DE BACKER, moeten er nog 4 percelen verworven worden.
Alles voor de rest gelijk zijnde en wanneer uitgegaan wordt van een P/S verhouding 3, zou de impact van het vastgoed 18.321 BEF/m² bebouwd zijn ;
- vervolgens stuit project 18c - Moranville op grote moeilijkheden ingevolge de herlokalisering van een onderneming die thans op de site (Ligator) ingeplant is. De schadevergoeding en kosten die de eigenaars eisen, dreigen de financiële haalbaarheid van het project in gevaar te brengen. Het behoud van de bestaande toestand zou in de ogen van de bevoegde diensten een stedenbouwkundige miskleun zijn. Dat advies is des te pertinenter daar de aanwezigheid van het bedrijf een zeer negatief effect dreigt te hebben voor de attractiviteit van het gebouw dat in fase 1 gebouwd werd.

Bovendien blijkt dat de aanwezigheid op een te herurbaniseren site van bedrijven, handelszaken of diensten aanleiding geeft tot aanzienlijke meerkosten, zelfs in de hypothese dat de verbreking van huurovereenkomsten, herlokaliseringen en transfers van activiteiten in der minne worden geregeld. De aanrekening van de schadevergoedingen aan uitbaters of eigenaars/beheerders ten laste van de gesubsidieerde projecten, is niet steeds identificeerbaar. Sommige toestanden moeten dan ook verduidelijkt worden :

- 10 - *Linkeroever* - bestemming van de schadevergoedingen betaald aan een bedrijf (metalen ramen) voor de gebouwen, verhuis- en hervestigingskosten, winstderiving...
- 18c - *Moranville* - aanrekening ten laste van de latere fases van de schadeloosstellingen wegens verbreking van de handelshuurovereenkomsten toegekend aan 3 uitbaters (carwash, slotenmaker, immobiliënsagentschap)
- 14 - *Vorsenzang* - aanrekening van de sommen betaald aan de vereniging die een medische permanentie uitbaat (die zich op de site hervestigde) en aan een winkeluitbater (wegens onderbreking van de activiteiten).

V.c.4. Werken en aanverwante kosten

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen renovatie en nieuwbouw. In het eerste geval zou het logisch zijn minder hoge kosten te boeken omdat minstens de ruwbouw

existant peut être maintenu, cependant, il faut constater qu'eu égard à la taille des immeubles et aux contraintes spécifiques de ces projets, les coûts finals sont très élevés, sans que l'on puisse d'ailleurs déterminer quelle formule est la plus intéressante, du partenariat ou de la maîtrise d'oeuvre directe.

L'on se reportera au tableau 16 pour l'illustration de ce propos.

En matière de construction neuve, l'échantillon est plus représentatif et la taille des immeubles nettement plus importante : on travaille dans l'ordre des milliers de mètres carrés au lieu de centaines.

La mesure des performances réalisées par la SDRB pourrait être effectuée par comparaison avec celle des autres acteurs publics (pouvoirs locaux, sociétés immobilières de service public); toutefois, à ce stade, le matériau statistique n'a pu être rassemblé; dès lors, les coûts mentionnés dans les tableaux 16 et 17 ci-dessous ne le sont qu'à titre documentaire, et sous les réserves exprimées ci-dessus.

Tableau 15 - Rénovations (opérations terminées)

Projets	1 St Géry	2b Laeken 165 Echelles 21-25	2c Pélican 16-18	3c Hancart	22 Tanneurs
Projecten	1 St.-Goriks	2b Laken 165 Ladders 21-25	2c Pelikaan 16-18	3c Hancart	22 Huidevetters
m ² logements m ² woningen	283	292	340	160	1.036
m ² commerces m ² winkelruimten	130	27	-	-	121
	413	319	340	160	1.147
prix acquisition (*) aankoopprijs (*)	1.223	6.880	5.620	3.267	59.347
coût travaux C (*) kost werken C (*)	14.845	14.273	11.768	4.584	14.207
incidence C/m ² rénové weerslag C/m ² gerenoveerd	(35.944)	(44.742)	(34.611)	(28.650)	(12.386)
honoraires (*) erelonen (*)	2.004	1.764	1.149	625	2.349
frais divers (*) diverse kosten (*)	-	425	171	89	827
frais vente (*) verkoopkosten	297	-	-	-	-
coût total(*) totale kost (*)	18.800	23.343	18.698	8.569	76.750
coût total/m ² vendu totale kost/m ² verkocht	45.520	73.175	54.965	53.556	66.914

(*) = (montants en milliers de francs)

behouden kan blijven. Toch moet worden vastgesteld dat gelet op de omvang van de gebouwen en de specifieke eisen van de projecten, de uiteindelijke kosten zeer hoog zijn, zonder dat men trouwens kan vaststellen welke formule de interessantste is, partnerschap of direct bouwmeesterschap.

Tabel 16 bevat de nodige verduidelijkingen in dit vlak.

Wat de nieuwbouw betreft is de staalname representatiever en is de grootte van de gebouwen merkkelijk aanzienlijker : men werkt met duizenden vierkante meter i.p.v. met honderden.

Het meten van de prestaties van de GOMB kan gebeuren door een vergelijking te maken met die van de overige actoren van de overheid (plaatselijke overheden, openbare immobiliënmaatschappijen). In dat stadium was het evenwel niet mogelijk het statistisch materiaal samen te brengen. De in tabellen 15 en 16 vermelde kosten zijn dan ook louter informatief en moeten met het eerder geformuleerde voorbehoud worden benaderd.

Tabel 15 - Renovaties (afgewerkte projecten)

(*) = (bedragen in duizend BEF)

Tableau 16 - Construction neuve (projets achevés ou en cours de réalisation)

Tabel 16 - Nieuwbouw (afgewerkte projecten of projecten in uitvoering)

	Prix travaux (C) (*) Prijs werken (C) (*)	Prix revient total (T) (*) Totale kostprijs (T) (*)	Surface brute (m ²) Bruto oppervlakte (m ²)	Surface logement commerces Oppervlakte woningen winkel	C/m ² brut (**) C/m ² bruto (**)	C/m ² net (**) C/m ² netto (**)	T/m ² brut (**) T/m ² bruto (**)	T/m ² net (**) T/m ² netto (**)
2a) Echelles 8-10 Ladders 8-10		19.347		344			44.993	56.241
3a) Ste-Marie 128 Ste-Maria 128	34.489	44.068		764		45.143		57.681
4) Pieremans	16.888	19.364	397	309	42.539	54.653	48.776	62.666
6) Harmonie	(131.760)	(177.570)	3.463	2.960	(38.047)	(44.513)	(51.187)	(59.989)
7b) Gand 16 Gent 16	19.190	23.475	426	382	44.929	50.104	55.105	61.453
7c) Gand 1 Gent 1	(49.706)	(67.926)	1.327	1.293	(37.457)	(38.442)	(51.243)	(52.533)
10a) Cap Horn Kaap Hoorn	(247.557)	(342.695)		5.190		(47.698)		(66.029)
14a) Abbaye Abdij	(177.376)	(243.381)	5.620	4.036	(31.561)	(43.948)	(43.306)	(60.302)
18a) Léopold IIC Leopold IIC	(15.460)	(17.635)		303		(51.023)		(58.201)
18c) Moranville (1)	(110.900)	(155.359)		2.863		(38.735)		(54.264)
23) VHB OKH	(488.705)	(689.239)	11.328	8.525	(43.141)	(57.325)	(60.843)	(80.849)
32) Scheut	(414.212)	(547.844)		9.571		43.277		57.240

(*) montants en milliers de francs

(**) montants en francs

() projections - plans financiers

V.c.5. Taxes et impôts

L'on a déjà évoqué l'exonération des droits d'enregistrement appliquée aux transactions immobilières conclues par la SDRB : il en résulte une économie non négligeable (79).

Quant à la taxe sur la valeur ajoutée, il y a lieu de mentionner que la SDRB a décidé de s'y assujettir pour les opérations qu'elle met elle-même en oeuvre : il en résulte que les subventions s'appliquent aux dépenses hors TVA (80).

Actuellement, le taux de TVA applicable à la construction et à la commercialisation des logements est de 20,5 %. En vue de réduire les prix facturés aux acquéreurs, le projet d'ordonnance élaboré par le Gouvernement envisage de faire bénéficier la SDRB des taux réduits applicables au secteur du logement social. Cette assimilation de la SDRB

(79) Par ailleurs, la SDRB est assujettie au précompte immobilier mais a demandé et obtenu des dégrèvements dont le produit a été imputé en recettes au «fonds de gestion».

(80) Toutefois, les imputations au fonds de gestion s'effectuent sans tenir compte de cette déductibilité fiscale, ce problème d'ordre comptable peut être négligé actuellement mais devrait être examiné dans l'optique d'une amélioration de l'outil que constitue ledit fonds.

(*) bedragen in duizend BEF

(**) bedragen in BEF

() projecties - financiële plans

V.c.5. Taksen en belastingen

Er werd reeds op gewezen dat de vrijstelling van registratierechten voor de onroerende verrichtingen van de GOMB belangrijke besparingen oplevert (79).

Wat BTW-plichtigheid betreft heeft de GOMB beslist dat zij zich aan de BTW zou onderwerpen voor de projecten die zij zelf uitvoert ; daaruit resulteert dat de subsidies worden verstrekt voor de uitgaven buiten BTW (80).

Thans bedraagt de BTW op de bouw en de commercialisering van woningen 20,5 %. Teneinde de prijs gefactureerd aan de kopers te drukken, wordt in de ontwerp-ordonnantie van de gewestregering vooropgesteld dat de GOMB moet kunnen genieten van de voordeeltarieven die voor de sociale sector gelden. De gelijkschakeling van de GOMB

(79) De GOMB is aan de onroerende voorheffing onderworpen, maar heeft ontlastingen aangevraagd en bekomen ; de opbrengst daarvan werd als ontvangst aangerekend op het beheersfonds.

(80) De aanrekeningen op het beheersfonds gebeuren zonder rekening te houden met die fiscale aftrekbaarheid. Dat probleem van boekhoudkundige aard kan thans verwaarloosd worden, maar zou onderzocht moeten worden in de optiek van een verbetering van het instrument dat dat fonds vormt.

à une société immobilière de service public peut paraître paradoxale dans la mesure où la qualité des logements et le public visé sont différents de ceux qui intéressent le logement social.

En outre, les sociétés mixtes sont elles-mêmes assujetties à la TVA mais la question se pose de savoir dans quelle mesure les subventions octroyées par la SDRB à ces sociétés sont elles-mêmes passibles de cette taxe.

La SDRB a fait étudier ce problème par un expert extérieur, par ailleurs, des contacts sont en cours avec l'administration. Jusqu'à plus ample informé, les transferts opérés au profit des sociétés mixtes sont considérés comme des allocations de fonctionnement non taxables mais il n'est pas tout à fait exclu qu'un revirement soit imposé par le ministère des finances : l'équilibre des projets exécutés en partenariat pourrait en être considérablement affecté.

V.c.6. Marges bénéficiaires et frais de gestion et de vente

Interpellé au sujet de la rémunération des partenaires privés de la SDRB, le Ministre-Président du Gouvernement régional a fait savoir que la rentabilité de l'investissement n'était jamais garantie et que les partenaires de la SDRB assument pleinement les risques de l'entreprise, notamment la mévente des logements. En revanche, la SDRB participe aux bénéfices lorsque le rapport entre produits et charges est plus favorable que prévu.

Néanmoins, il y a lieu de constater que les plans financiers (cfr. tableau 14, p. 00) mentionnent a priori la marge bénéficiaire qui reviendra au partenaire privé. Dans certains cas, la marge est octroyée sous forme d'honoraires «de gestion et de coordination» ; le plus souvent, les deux postes coexistent. La réalité des prestations justifiant ces honoraires n'est en général pas susceptible d'être mise en doute, cependant, il est clair que ceux-ci accroissent le prix de revient et qu'à nouveau, lorsque la SDRB est le maître d'oeuvre, ces frais de gestion sont occultés.

Quant aux frais de vente et de promotion, en général forfaitisés, il s'agit d'une charge supplémentaire qui ne peut semble-t-il être éludée, on peut supposer que les partenaires privés ne souhaitent pas voir la SDRB assurer seule la commercialisation. Il a déjà été dit que le problème, en l'occurrence, consiste à apprécier l'efficacité des agences immobilières; faute de données, la question reste ouverte.

V.c.7. Frais financiers

Lorsque la SDRB assure elle-même la maîtrise d'oeuvre des projets, elle n'intègre aucune charge financière dans ses propres plans, ce qui ne signifie pas pour autant qu'elles soient inexistantes, mais seulement occultées. En effet, soit

met een immobiliënmaatschappij van openbare dienst kan paradoxaal lijken in die zin dat de kwaliteit van de woningen en het publiek dat zij willen aanspreken, verschillen van die van de sociale huisvestingssector.

Bovendien zijn de gemengde maatschappijen aan BTW onderworpen, maar de vraag rijst in hoeverre de toelagen die de GOMB aan die maatschappijen toekent, zelf aan BTW onderworpen zijn.

De GOMB heeft dat probleem door een extern expert laten onderzoeken en er zijn contacten aan de gang met de administratie. Tot nadere informatie worden de transfers ten gunste van de gemengde maatschappijen beschouwd als niet belastbare werkingstoelagen, maar het is niet uitgesloten dat het Ministerie van Financiën hierin verandering brengt. Het evenwicht van de met partners uitgevoerde projecten zou hierdoor ernstig in het gedrang kunnen komen.

V.c.6. Winstmarges en beheers- en verkoopkosten

In antwoord op een interpellatie over de vergoeding van de privé-partners van de GOMB, heeft de Minister-Voorzitter van de gewestregering meegedeeld dat de rendabiliteit van een investering nooit gegarandeerd was en dat de partners van de GOMB het risico dat de verkoop niet vlot, ten volle aanvaarden. Aan de andere kant participeert de GOMB in de winst als de verhouding tussen opbrengst en lasten voordeliger is dan verwacht.

Niettemin moet worden vastgesteld dat de financiële plannings (zie tabel 14) a priori de winstmarge vermelden die de privé-partner zal toevallen. In bepaalde gevallen wordt de marge toegekend in de vorm van «beheers- en coördinatie-erelonen». Veelal bestaan de twee posten naast elkaar. In het algemeen bestaat er geen twijfel rond het feit of de prestaties waarvoor die erelonen zijn betaald, werkelijk zijn uitgevoerd. Hierdoor wordt echter de kostprijs verhoogd, maar wanneer de GOMB zelf als bouwmeester optreedt zijn die beheerskosten verdoken.

De verkoop- en promotiekosten, die in het algemeen forfaitair zijn, vormen een bijkomende last die naar verluidt niet vermeden kan worden. Men mag ervan uitgaan dat de privé-partners niet willen dat de GOMB alleen de commercialisering voor haar rekening neemt. Er werd reeds gesteld dat het probleem in casu erin bestaat te evalueren hoe doeltreffend de immobiliënmaatschappijen werken. Bij gebrek aan gegevens blijft dit echter een open vraag.

V.c.7. Financiële kosten

Wanneer de GOMB zelf als bouwmeester van de projecten optreedt, neemt zij geen enkele financiële last op in haar eigen plans : dat betekent evenwel niet dat er geen zijn, maar enkel dat die lasten verdoken zijn. Ofwel wor-

celles-ci sont reportées sur les finances régionales (avances récupérables du fonds d'urgence) soit indistinctement incluses dans les dettes financières globales de l'institution (emprunt de 400 millions de francs).

Par contre, lorsque la SDRB s'associe avec des partenaires privés et que les sociétés mixtes font appel au marché des capitaux, les frais financiers sont inclus dans les plans et peuvent alourdir considérablement les prix de revient.

Ces frais peuvent être réduits de deux manières :

- soit en faisant jouer à la SDRB le rôle du banquier, dans ce cas, elle libère son intervention, voire un montant supérieur au subside définitif, dès le début des travaux; il en a été ainsi de certains partenariats conclus avec la Bruxelloise de rénovation (projets 1-Van Artevelde, 2-Maison de l'urbanisme...);
- soit en octroyant aux projets le bénéfice des dispositions de la loi du 9 juillet 1971, modifiée le 3 mai 1993, «réglementant la construction (...) et la vente d'habitations (...) en voie de construction» dite loi Breyne (81), qui permet à la société mixte d'obtenir que les acquéreurs des logements effectuent des paiements échelonnés; outre que cet avantage dépend de la rapidité des ventes, il n'est pas gratuit puisque des garanties doivent être constituées et que les garants sont rémunérés à cet effet, dès lors le coût de ce service grève le prix de revient et il y a lieu d'en tenir compte lors de l'établissement du plan financier.

V.d. Structure des recettes

V.d.1. Vente des logements

Outre ce qui a été dit ci-avant au sujet de l'application de la loi Breyne et du bénéfice des paiements échelonnés effectués par les acquéreurs de logements sur plans, qui allègent les charges financières supportées par les sociétés mixtes, il est clair que, de façon générale, la SDRB et ses partenaires ont un puissant intérêt à ce que la commercialisation des logements et, éventuellement, des commerces et autres surfaces, s'effectue le plus rapidement possible et en tout cas ne s'étende, si possible, pas au-delà de la mise en réception provisoire des travaux.

(81) Cette loi a été appliquée aux projets suivants :

14a Abbaye	6 Harmonie	} pas de paiement avant la réception provisoire
18c Moranville	10b Pont Neuf/ Rive Gauche	
23 Vieille Halle aux Blés	32 Scheut	

den zij overgedragen op de gewestfinanciën (terugvorderbare voorschotten van het urgentiefonds), ofwel worden zij zonder enig onderscheid opgenomen in de globale financiële schuld van de instelling (lening van 400 miljoen BEF).

Wanneer de GOMB zich daarentegen verenigt met privépartners en de gemengde maatschappijen een beroep doen op de kapitaalmarkt, worden de financiële kosten opgenomen in de plans en kunnen zij de kostprijs aanzienlijk verhogen.

Die kosten kunnen op twee manieren beperkt worden :

- ofwel laat men de GOMB optreden als bankier en stort deze haar tegemoetkoming of zelfs een hoger bedrag dan de definitieve subsidie zodra de werken aangevat worden (dat was o.m. het geval voor bepaalde partnerships met de «Bruxelloise de rénovation» : projecten 1 – Van Artevelde, 2 – Huis van de Stedebouw...);
- ofwel past men voor de projecten de wet Breyne van 9 juli 1971 (81), gewijzigd door die van 3 mei 1993, toe die «de bouw (...) en de verkoop van woningen (...) in opbouw reglementeren»; hierdoor kan de gemengde maatschappij bekomen dat de kopers van woningen gespreide betalingen doen. Naast het feit dat dat voordeel mede bepaald wordt door de snelheid waarmee de verkoop plaatsheeft, is het niet zonder financiële weerslag daar waarborgen gegeven moeten worden en de garanten daarvoor vergoed worden. De kosten voor die dienst bezwaren derhalve de kostprijs en er zal rekening mee moeten worden gehouden bij de opstelling van het financieel plan.

V.d. Structuur van de inkomsten

V.d.1. Verkoop van de woningen

Benevens wat hierboven reeds werd gezegd over de toepassing van de wet Breyne en over het toestaan van gespreide betalingen aan kopers van woningen op plan, die bijdragen tot het verlichten van de financiële lasten van de gemengde maatschappijen, is het duidelijk dat de GOMB en haar partners er in het algemeen het allergrootste belang bij hebben dat de verkoop en verhuring van de woningen en eventueel van de winkelruimten en andere oppervlakten zo snel mogelijk opschiet en dat zij hoe dan ook indien mogelijk niet aanslepen tot na de voorlopige oplevering van de werken.

(81) Die wet werd toegepast voor de volgende projecten :

14a Abdij	6 Harmonie	} geen betaling vóór de voorlopige oplevering
18c Moranville	10b Nieuwbrug/ Linkeroever	
23 Oude Korenhuis	32 Scheut	

En vue de pallier les conséquences d'une mévente, les partenaires se sont à plusieurs reprises résolu à diminuer le prix unitaire (jusqu'à 30.000 F/m²). Il est permis de s'interroger sur l'équité du procédé, qui porte en un sens préjudice aux premiers acquéreurs, lesquels ont accepté de payer 35.000 F/m² ...

Certains accords ont anticipé les méventes en établissant des scénari de financement, modulant l'intervention publique en fonction des performances enregistrées, toutefois, jusqu'à concurrence d'un subside maximum (cf. 7b-Chaussée de Gand 1 – 2a Echelles 8/10).

V.d.2. Commerces

Les commerces sont souvent intégrés (en rez-de-chaussée) à des projets de reconstruction/rénovation dans l'espoir qu'ils constituent une source de revenus (pour la SDRB ou la société mixte) susceptible de réduire le financement public... La réalité est toutefois nettement moins positive et soit les commerces ne trouvent pas preneurs, soit des rabais importants doivent être consentis; par exemple :

- 1) *St Géry* : Le bilan de l'opération fait apparaître une perte de 2.516.370 francs, par rapport aux prévisions, au motif qu'un commerce n'a pas été vendu en outre le second n'a trouvé acquéreur qu'après un rabais substantiel (vente à 2.000.000 francs au lieu de 3.152.000 francs).
- 2b) *Laeken-Echelles* : Un commerce est en vente depuis août 1994, il est vrai que la surface utile n'est que de 27 m² (outre 20 m² de cave) et que le prix s'élève à 1,9 millions de francs, soit 70.370 F/m² ou 40.425 F/m² (selon que l'on exclut la cave ou non).
- 6) *Harmonie* : Il a été renoncé à la réalisation de deux surfaces commerciales, transformées en logements.
- 7c) *Gand 1* : Les deux commerces ne trouvent pas preneur (outre six appartements).
- 7b) *Gand 16* : Un commerce de 59 m² a été vendu au prix unitaire de 38.750 francs, soit après rabais de 600.000 F (ou 10.170 F/m²).

A ce propos, l'implantation de 12 commerces au projet 23-Vieille Halle aux Blés constitue un véritable pari dont on attend les résultats, avec intérêt et circonspection (82).

(82) La liste des ventes arrêtée le 7 avril 1995 ne mentionne aucune transaction.

Teneinde de gevolgen van een slechte verkoop te onderwerpen, zijn de partners er herhaalde malen toe overgegaan de eenheidsprijs (tot 30.000 BEF/m²) te verlagen. Men kan zich evenwel afvragen of dit billijk is ten overstaan van de eerste kopers die bereid bleken 35.000 BEF/m² te betalen.

Sommige akkoorden hebben op de slechte verkoop geanticipeerd door financieringsscenario's op te stellen, door de tegemoetkoming door de overheid te moduleren volgens de verrichtingen, telkens evenwel beperkt tot een maximum-subsidie (7b – Gentse Steenweg 1, 2a – Ladders 8/10).

V.d.2. Handelszaken

De winkels zijn vaak (op het gelijkvloers) geïntegreerd in heropbouw/renovatieprojecten in de hoop dat zij een bron van inkomsten zullen vormen (voor de GOMB of de gemengde onderneming) zodat de overheidsfinanciering verminderd kan worden. De realiteit is evenwel merkkelijk minder positief en ofwel trekken de winkels geen kandidaten, ofwel moeten belangrijke kortingen worden toegestaan ; bv. :

- 1) *St-Goriks* : De operatie komt neer op een verlies van 2.516.370 BEF t.o.v. de vooruitzichten omdat een winkel niet verkocht raakte en er een tweede slechts aan de man kon worden gebracht na een substantiële prijsreductie (verkoop tegen 2.000.000 BEF i.p.v. tegen 3.152.000 BEF).
- 2b) *Laken-Ladders* : Een handelszaak staat sedert augustus 1994 te koop ; de nuttige oppervlakte bedraagt weliswaar slechts 27 m² (naast 20 m² kelder) voor een prijs van 1,9 miljoen BEF, of 70.370 BEF/m² of 40.425 BEF/m² (zonder of met kelder).
- 6) *Harmonie* : Er werd afgezien van de verwezenlijking van twee handelspanden; ze werden tot woningen omgebouwd.
- 7c) *Gent 1* : De twee winkels vinden geen afnemer (naast 6 appartementen).
- 7b) *Gent 16* : Een winkel van 59 m² is verkocht tegen de eenheidsprijs van 38.750 BEF, na een prijskorting van 600.000 BEF (of 10.170/m²).

De inplanting van 12 handelszaken in project 23 – Oud Korenhuis is dan ook een grote uitdaging, waarbij met belangstelling en achterdocht naar het resultaat wordt uitgekeken (82).

(82) In de lijst van de verkopen afgesloten op 7 april 1995 is geen enkele transactie vermeld.

En tout état de cause, il semble bien que la rentabilité des surfaces commerciales soit par trop aléatoire et qu'elle ne puisse significativement améliorer les équilibres financiers des projets subsidiés.

V.d.3. Parkings

La réalisation d'emplacements de parkings devrait constituer un attrait supplémentaire pour le candidat acquéreur, mais cet avantage n'est pas gratuit (83); apparemment le supplément de coût l'emporte sur le confort, aux yeux de la majorité des acquéreurs, même dans les quartiers «difficiles».

Tableau 17 - Mévente des emplacements de parkings

	Logements		Parkings		Prix de vente Verkoop-prijs
	à vendre	vendus	à vendre	vendus	
	Woningen		Parkings		
	te koop	verkocht	te koop	verkocht	
6 - Harmonie	32	14	21	4	250.000
10a - Cap Horn Kaaop Hoorn	51	9	62	1	
23 - (84) Vieille Halle Oud Korenhuis	29	13	2		750.000
14 - Abbaye Abdij	35	5	19		310.000
32a - Puccini (85)	45	36	3	1	275.000
TOTAL / TOTAAL	192	77 (40 %)	164	26 (15,8 %)	

V.e. Commentaires

L'échantillon des projets de rénovations étant limité et ne comportant qu'un seul cas de partenariat - de surcroît très particulier eu égard à la limitation draconienne de l'intervention de la SDRB (une perte nette étant supportée par la société mixte) - l'on ne peut tirer de conclusions au sujet de leurs coûts.

Les projets de construction, à l'étude ou en cours de réalisation ne fournissent aucun exemple de ratio subside/prix de revient inférieur à 30 %, sinon au prix de certaines

(83) Hormis le cas particulier du 80-84 rue des Tanneurs (emplacements existants à l'acquisition de l'immeuble), où tous les emplacements ont été vendus, en fait cédés gratuitement par simple transfert d'écriture dans l'imputation des prix de vente.

(84) Le projet 23-Vieille Halle aux Blés, suscite des commentaires particuliers en ce sens qu'afin de répondre aux exigences du propriétaire du fonds, savoir l'ex-Province de Brabant, il est construit deux fois plus d'emplacements que d'unités de logement, ce qui a nécessité un deuxième sous-sol (comme au projet 7a-parking Cheval Noir). En termes de coûts on approche ainsi le million de francs à l'unité de parage.

(85) L'autre «volet» du projet 32, l'immeuble VERDI, vendu en bloc à PV avec 48 emplacements de parkings - autre cas particulier écarté afin de ne pas biaiser la statistique.

Hoe dan ook is de rendabiliteit van de handelsruimten te wisselvallig om het financieel evenwicht van de gesubsidieerde projecten op beduidende wijze te verbeteren.

V.d.3. Parkings

De bouw van parkeerruimten zou een aanvullende aantrekkingskracht moeten uitoefenen op de kandidaat-koper, maar dat voordeel is niet kosteloos (83). Blijkbaar haalt de meerkost het op het comfort bij de meeste kopers, zelfs in de «moeilijke» wijken.

Tabel 17 - Tegenvallende verkoop van parkeerruimten

V.e. Commentaar

Daar de staalkaart van de renovatieprojecten beperkt is en slechts een enkel geval van partnerschap behelst (dat bovendien nog zeer bijzonder is wegens de draconische beperking van de tegemoetkoming van de GOMB - een netto-verlies dat door de gemengde maatschappij wordt gedragen), is het niet mogelijk conclusies te trekken nopens de kosten ervan.

De nieuwbouwprojecten die ter studie of in uitvoering zijn, verstrekken geen enkel voorbeeld van subsidie/prijs-ratio van minder dan 30 %, tenzij ten koste van een scheef-

(83) Behoudens het bijzondere geval van de Huidvettersstraat 80/84 (bestaande plaatsen bij de aankoop van het gebouw) waar alle plaatsen verkocht werden, in feite gratis afgestaan door gewone overdracht van schrifturen in de aanrekening van de verkoopprijzen.

(84) Project 23 - Oud Korenhuis vergt bijzondere commentaar in die zin dat, om tegemoet te komen aan de eigenaar van het fonds, te weten de vroegere provincie Brabant, er tweemaal meer parkingplaatsen zijn gebouwd dan woningen, zodat een tweede ondergrondse verdieping moest worden gebouwd (zoals voor project 7a - parking Zwarte Paard). In termen van kosten benadert men per parkeerplaats aldus het miljoen.

(85) Het andere luik van project 32, het gebouw VERDI, is in blok aan PV verkocht met 48 parkeerplaatsen; het is een ander bijzonder geval dat werd weggelaten om de statistiek niet scheef te trekken.

entorses à la norme relative à la prépondérance du logement.

Il conviendra d'être particulièrement attentif à la justification des frais de coordination, financiers et de vente qui peuvent majorer les coûts des travaux et d'acquisition de 11 à 32 % (7b Gand 16 - 10a Cap Horn cfr. tableau 14, p. 85).

De même, l'intangibilité des clauses des conventions de réalisation devra être vérifiée dans l'hypothèse d'une mévente de logements, commerces et parkings.

VI. Conclusions

Au terme de cette analyse, la Cour estime avoir mis en lumière certaines lacunes affectant le cadre normatif, administratif, budgétaire et financier qui régit la mission de rénovation urbaine confiée à la SDRB.

Ses recommandations sont les suivantes :

- *L'encadrement global* devrait être revu, conformément à l'avis du Conseil d'Etat, une ordonnance en cours d'élaboration devrait être complétée par des mesures telles qu'un contrat de gestion qui définirait clairement les obligations de la Région et de l'organisme ainsi que les critères relatifs à la sélection des projets, leurs modalités d'exécution aussi que les conditions à imposer aux tiers qu'il s'agisse des partenaires privés ou des candidats acquéreurs.
- *La politique budgétaire* de la Région ne répond pas aux règles et principes régissant la subvention de programmes pluriannuels de travaux exécutés par des tiers; la pratique consistant à octroyer des subsides sur la base d'arbitrages opérés entre les dépenses déjà effectuées par l'allocataire, dans les limites des crédits annuels, à l'instar de crédits non dissociés, devrait être modifiée. Par ailleurs, la reconstitution du «Fonds d'urgence et de roulement» alimenté par des crédits budgétaires et des ressources extérieures devrait être plus rapide, au prix, éventuellement, d'une diminution des capacités de préfinancement induites par desdites ressources, de manière à réduire l'écart entre les paiements effectués par la SDRB et les ordonnancements des subventions y afférentes.
- *La programmation pluriannuelle* devrait être réévaluée compte tenu de l'expérience accumulée, en particulier eu égard à l'importance des facteurs exogènes, qui échappent à la maîtrise de la SDRB et sont susceptibles de mettre à néant les prévisions.

trekking van de norm inzake het overwicht van de woongelegenheden.

De rechtvaardiging van de coördinatie-, verkoop- en financiële kosten, die de prijs van de werken en aankopen met 11 tot 32 % kunnen verhogen, moet met bijzondere aandacht worden onderzocht (7b - Gent 16 - 10a - Kaap Hoorn, zie tabel 14).

Tevens moet de onveranderbaarheid van de clausules van de uitvoeringsovereenkomsten worden geverifieerd in de hypothese dat woningen, handelszaken en parkings slecht verkopen.

VI. Conclusies

In deze studie heeft het Rekenhof enkele lacunes blootgelegd die zijn vastgesteld in het normatieve, administratieve, budgettaire en financiële kader dat de stadskernvernieuwing door de GOMB regelt.

Zijn aanbevelingen zijn de volgende :

- *Het globale kader* zou herzien moeten worden overeenkomstig het advies van de Raad van State ; een ordonnantie die thans in de maak is, zou aangevuld moeten worden door maatregelen zoals een beheerscontract waarin de verplichtingen van het Gewest en van de instelling, de criteria voor het kiezen van de projecten, de uitvoeringsmodaliteiten en de voorwaarden die aan derden opgelegd zullen worden (privé-partners of kandidaat-kopers), duidelijk zouden worden bepaald.
- *Het begrotingsbeleid* van het Gewest beantwoordt niet aan de regels en de principes die gelden voor de subsidiëring van meerjarenprogramma's voor werken uitgevoerd door derden; het toekennen van subsidies op basis van arbitrages tussen de uitgaven die de toelagentrekker reeds heeft gedaan binnen de grenzen van de jaarkredieten, naar analogie met niet-gesplitste kredieten, zou moeten worden gewijzigd. Anderzijds zou de wedersamenstelling van het urgentie- en werkingsfonds dat door begrotingskredieten en externe middelen worden gestijfd, sneller moeten verlopen, desnoods ten koste van een vermindering van de prefinancieringscapaciteit, zodat het verschil tussen de betalingen uitgevoerd door de GOMB en de ordonnanceringen van de daarmee gepaard gaande subsidies verkleint.
- *Het meerjarenprogramma* moet geherevalueerd worden rekening houdend met de verschillende opgedane ervaringen, inzonderheid gelet op het belang van de exogene factoren die niet door de GOMB beheerst worden en die de vooruitzichten waardeloos kunnen maken.

- *Les dépenses admissibles au bénéfice des subventions* doivent être mieux définies, en particulier au regard de l'objectif premier, savoir la production de logements moyens.
Le financement de travaux de rénovation ou construction d'immeubles qui ne sont pas destinés au logement devrait être explicitement prévu ou exclu.
La mixité des fonctions au sein d'un même projet devrait être réglementée, en tout état de cause, la fixation des quotités de subsides devrait être liée à une ventilation des coûts entre les surfaces affectées aux logements (vendus à des prix déterminés) et les autres.
- *Le partenariat avec le secteur privé* devrait également faire l'objet de normes, notamment en ce qui concerne l'indépendance juridique et financière des partenaires, les obligations réciproques en matière de financement et d'exécution des travaux, la répartition des risques et de la marge bénéficiaire et, in fine, les modalités de contrôle des sociétés mixtes.
- *Les conditions d'accessibilité aux logements* devraient faire partie intégrante du cadre normatif, la publicité qui leur est donnée actuellement ne peut pallier cette lacune de manière satisfaisante.
- *Un tableau de bord des projets* permettant de déterminer les facteurs positifs et négatifs à prendre en considération, et constituant un outil d'aide à la décision, pourrait être élaboré, de manière à exclure les opérations présentant trop de risques ; priorité devrait être donnée aux projets qui concentrent le plus grand nombre de critères positifs, tels que :
 - acquisition à prix modéré, auprès d'un pouvoir public, ou d'une institution de droit public, d'une parcelle permettant la réalisation d'un ensemble résidentiel, dans une zone présentant certains caractères attractifs (commerces, transports);
 - conformité de l'affectation, gabarits, etc.. aux prescriptions urbanistiques, à défaut, attitude volontariste et positive des intervenants aux fins d'obtenir les dérogations ou révisions des normes, utiles et nécessaires;
 - conclusion d'un accord avec un partenaire privé possédant la surface financière requise et notamment la capacité de mettre en oeuvre les dispositions de la loi Breyne, de manière à permettre outre la vente sur plans, le paiement échelonné des constructions, par les acquéreurs, sans préjudice de l'octroi éventuel d'avances par la SDRB.
- *De uitgaven die betoelaagd kunnen worden*, moeten beter gedefinieerd worden, vooral gelet op het vooropgestelde hoofddoel, nl. terbeschikkingstelling van middelgrote woningen.
De financiering van werken met het oog op de renovatie of het bouwen van gebouwen die niet voor woongelegenheid zijn bestemd, zou expliciet voorgeschreven of uitgesloten moeten zijn. Het voorkomen van gemengde functies binnen eenzelfde project zou gereglementeerd moeten worden; hoe dan ook zou de vaststelling van het subsidiepercentage moeten voortvloeien uit een spreiding van de kosten tussen de oppervlakten die voor woongelegenheid zijn bestemd (verkocht tegen vastgestelde prijs) en de andere.
- *Het partnerschap met de particuliere sector* zou eveneens aan normen moeten beantwoorden, inzonderheid de juridische en financiële onafhankelijkheid van de partners, de wederzijdse plichten inzake de financiering en uitvoering van de werken, de spreiding van de risico's en de verdeling van de winstmarge, en ten slotte de controlemodaliteiten voor de gemengde maatschappijen.
- *De voorwaarden inzake de toegankelijkheid van de woningen* zouden integrerend deel moeten uitmaken van het normatief kader ; de publiciteit die er thans rond wordt gemaakt, kan die lacune niet op bevredigende wijze wegwerken.
- *Er zou een flow sheet van de projecten* opgemaakt kunnen worden, zodat zowel de positieve als de negatieve factoren die in aanmerking moeten worden genomen, kunnen worden vastgesteld ; een dergelijk schema zou een hulpmiddel bij de beslissingname vormen zodat projecten die teveel risico's behelzen, terzijde zouden kunnen worden geschoven. De prioriteit zou moeten worden gegeven aan projecten die het grootste aantal positieve criteria vertonen, zoals :
 - aankoop tegen matige prijs bij een openbare overheid of bij een publiekrechtelijke instelling van een perceel waarop een residentieel complex kan worden gebouwd binnen een zone die een aantal aantrekkingspunten kan bieden (handelszaken, vervoer) ;
 - overeenstemming van de bestemming, de omvang... met de stedenbouwkundige voorschriften, bij ontstentenis daarvan, een voluntaristische en positieve houding van de actoren voor het bekomen van afwijkingen of herzieningen van de normen ;
 - sluiten van een akkoord met een privé-partner die de nodige financiële draagkracht bezit en die inzonderheid de bepalingen van de wet Breyne ten uitvoer kan leggen, zodat niet alleen verkoop op plan, maar ook de gespreide betaling van de gebouwen door de aankopers tot de mogelijkheden gaat behoren, onverminderd de eventuele toekenning van voorschotten door de GOMB.