

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

24 AVRIL 2001

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à soutenir les initiatives
d'achat collectif d'immeubles
à destination de logement**

(de M. Sven GATZ)

RAPPORT

fait au nom de la
Commission du Logement et
de la Rénovation urbaine

par M. Mostafa OUEZEKHTI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

1. *Membres effectifs* : MM. Jean-Pierre Cornelissen, Mostafa Ouezekhti, Mme Françoise Schepmans, MM. Alain Daems, Yaron Pesztat, Mme Fatiha Saïdi, M. Mohamed Daïf, Mme Isabelle Emmerly, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.
2. *Membres suppléants* : MM. Christos Doulkeridis, Mohamed Azzouzi, Denis Grimberghs, Joël Riguelle.
3. *Autres membres* : MM. Serge de Patoul, Michel Mook, Sven Gatz.

Voir :

Document du Conseil :
A-133/1 – 99/2000 : Proposition de résolution.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2000-2001

24 APRIL 2001

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ter ondersteuning van initiatieven van
collectieve aankoop van gebouwen ter
bestemming van de woonfunctie**

(van de heer Sven GATZ)

VERSLAG

uitgebracht namens de
Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing

door de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. *Vaste leden* : de heren Jean-Pierre Cornelissen, Mostafa Ouezekhti, mevr. Françoise Schepmans, de heren Alain Daems, Yaron Pesztat, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Mohamed Daïf, mevr. Isabelle Emmerly, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.
2. *Plaatsvervangers* : de heren Christos Doulkeridis, Mohamed Azzouzi, Denis Grimberghs, Joël Riguelle.
3. *Andere leden* : de heren Serge de Patoul, Michel Mook, Sven Gatz.

Zie :

Stuk van de Raad :
A-133/1 – 99/2000 : Voorstel van resolutie.

Table des matières

I.	Exposé introductif de M. Sven Gatz, auteur de la proposition	3
II.	Premier échange de vues : délimitation de l'objet de la résolution.....	3
III.	Auditions :	7
III.1.	Audition de Mme Marie DEMANET, représentante de la Délégation pour le développement du Pentagone	7
III.2.	Audition de M. Eddy DERUWE, secrétaire général de l'asbl « Centre Urbain ».....	9
III.3.	Audition de M. Alain WOUTERS, architecte	11
III.4.	Echange de vues avec les personnes auditionnées.....	12
IV.	Deuxième échange de vues : détermination des objectifs poursuivis.....	19
V.	Troisième échange de vues : analyse du dispositif de la résolution.....	20
VI.	Quatrième échange de vues : discussion des amendements nos 1 et 2	26
VII.	Dépôt et vote de l'amendement n° 3	32
VIII.	Texte adopté par la Commission.....	34
IX.	Annexes	36
	Amendements nos 1, 2, 3	36

Inhoudstafel

I.	Inleidende uiteenzetting van de heer Sven Gatz, indiener van het voorstel	3
II.	Eerste gedachtewisseling : afbakening van het onderwerp van de resolutie	3
III.	Hoorzittingen :.....	7
III.1.	Hoorzitting met mevrouw DEMANET, vertegenwoordigster van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOW)	7
III.2.	Hoorzitting met de heer Eddy DERUWE, Algemeen Secretaris van de vzw Stadswinkel	9
III.3.	Hoorzitting met de heer Alain WOUTERS, architect.....	11
III.4.	Gedachtewisseling met de gehoorde personen	12
IV.	Tweede gedachtewisseling : omschrijving van de nagestreefde doelstellingen.....	19
V.	Derde gedachtewisseling : bespreking van het bepalende gedeelte van de resolutie.....	20
VI.	Vierde gedachtewisseling : bespreking van de amendementen nrs. 1 en 2.....	26
VII.	Indiening en aanneming van amendement nr. 3.	32
VIII.	Tekst aangenomen door de Commissie	34
IX.	Bijlagen.....	36
	Amendementen nrs. 1, 2, 3	36

I. Exposé introductif de M. Sven Gatz, auteur de la proposition

M. Sven Gatz présente son texte, qu'il a expressément voulu exprimer dans le cadre d'une résolution et pas sous la forme d'une interpellation, qui aurait été trop éphémère, ni sous la forme d'un texte réglementaire, qui aurait été politiquement difficile à mettre on œuvre.

Pour le reste, M. Sven Gatz se réfère aux développements de sa proposition, qu'il commente.

II. Premier échange de vues : délimitation de l'objet de la résolution

Mme Isabelle Emmery soutient la proposition. Elle relève quelques points qui dans la proposition lui paraissent judicieux : le fait de prévoir un inventaire des immeubles de bureaux et des immeubles industriels à l'abandon dans la Région peut être mis en parallèle avec une ordonnance concernant les sites économiques inexploités. Cependant, cette proposition pêche par son manque à donner des incitants nouveaux pour stimuler encore mieux les achats collectifs : il faudrait prévoir de nouveaux incitants. Il existe un certain public pour ce type d'habitat, mais il faudrait voir quel est le potentiel véritable : jusqu'où cet engouement peut-il aller ?

M. Alain Daems estime que les raisons pour lesquelles les jeunes sont intéressés est que le prix par m² est inférieur au prix du marché. L'intervenant n'est donc pas convaincu qu'il faille donner des incitants supplémentaires. Le réel problème est la complexité juridique du montage. Le manque d'information du public est une autre difficulté. Le but des pouvoirs publics serait donc d'une part d'informer convenablement les acheteurs potentiels et, d'autre part, d'aider au montage juridique.

Mme Isabelle Emmery ne pense pas que ce type de logement soit moins cher que les autres, car il est fourni à l'état brut sans les aménagements. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas éliminer les incitants.

Mme Françoise Schepmans estime que cette proposition est intéressante, mais qu'il faudrait la peaufiner et la préciser, car elle lui semble trop générale. Elle demande que l'on organise des auditions : par exemple, celle du service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles. Il faut aussi que les communes soient davantage impliquées.

M. Mostafa Ouezekhti rappelle qu'il s'agit d'une opération menée il y a trois ou quatre ans à la Ville de Bruxelles. Il faudrait en priorité demander aux services de la Ville d'analyser leur expérience, afin d'étendre celle-ci à d'autres communes.

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Sven Gatz, indiener van het voorstel

De heer Sven Gatz geeft een toelichting bij zijn tekst. Hij heeft gekozen voor de vorm van een resolutie, en niet voor het procédé van de interpellatie, die nogal efemeer is. Hij heeft ook niet gekozen voor een verordenende tekst, omdat die op politiek vlak moeilijk uitgevoerd zou kunnen worden.

Voor het overige verwijst de heer Sven Gatz naar de toelichting bij zijn voorstel, die hij overloopt.

II. Eerste gedachtewisseling : afbakening van het onderwerp van de resolutie

Mevr. Isabelle Emmery steunt het voorstel. Zij haalt enkele punten aan die volgens haar van belang zijn. Zo kan de inventaris van de verlaten kantoorgebouwen en industriepanden in het Gewest in verband gebracht worden met een ordonnantie betreffende verlaten economische ruimten. In het voorstel ontbreken echter nieuwe stimulansen voor de collectieve aankopen. Daar zou moeten aan gedacht worden. Er bestaat een doelgroep voor dit soort woningen, maar hoe groot is die en wat heeft die daarvoor over ?

De heer Alain Daems meent dat de jongeren geïnteresseerd zijn omdat de prijs per m² lager is dan de marktprijs. De spreker is er dus van overtuigd dat er extra stimulansen nodig zijn. Het echte probleem is de complexe juridische regeling. Het gebrek aan informatie is een ander probleem. De overheid zou er dus moeten voor zorgen dat de potentiële kopers goed geïnformeerd worden en moeten meewerken aan de juridische regeling.

Mevr. Isabelle Emmery denkt niet dat zo'n woning minder duur is dan andere, want men krijgt enkel ruwbouw zonder afwerking. Om die reden mogen de stimulansen niet ontbreken.

Mevr. Françoise Schepmans vindt dit voorstel interessant, maar het zou verder verfijnd moeten worden, want het is te algemeen. Zij vraagt dat er hoorzittingen gehouden worden, bijvoorbeeld met de dienst stedenbouw van Brussel-stad. De gemeenten moeten ook nauwer bij de zaak betrokken worden.

De heer Mostafa Ouezekhti herinnert eraan dat het om een project gaat dat drie of vier jaar geleden door Brussel-stad georganiseerd is. Men zou eerst aan de diensten van de stad moeten vragen een analyse van hun experiment te maken alvorens ook in andere gemeenten zo'n experiment te voeren.

M. Michel Lemaire fait remarquer que les achats collectifs n'intéressent pas seulement les jeunes, mais aussi un autre public désireux d'acquérir de grandes surfaces. Mais les prix sont-ils vraiment inférieurs de moitié ? L'orateur se demande si l'opération NIMIFI est une « loft-story » pour tout le monde. Il croit savoir que les difficultés qui ont accompagné le projet ont largement amoindri les avantages qu'il procurait.

Pour M. Yaron Pesztat, une des faiblesses de cette proposition est qu'elle n'identifie pas suffisamment les problèmes. Il s'agit d'un problème pratique avant d'être un problème financier. Si l'opération a rencontré un certain succès à la Ville de Bruxelles, c'est que la Délégation pour le Développement du Pentagone mettait sur pied une structure d'accompagnement, qui mettait à la disposition des intéressés tout un savoir-faire acquis sur le terrain. Aussi faudrait-il peut-être auditionner l'un ou l'autre acteur privé spécialisé dans ce genre de montage.

D'autre part, ne faudrait-il pas étendre le champ d'application de la résolution par rapport à ce que la bourse de la Délégation pour le Développement du Pentagone propose, c-à-d. les immeubles industriels ? Ne pourrait-il pas s'étendre à d'autres typologies architecturales susceptibles de répondre au même objectif, à savoir de permettre à de jeunes ménages de s'installer à bas prix ? De grandes maisons de maître restent longtemps sur le marché à des prix prohibitifs et finissent comme bureaux ou sont rachetées par des promoteurs immobiliers qui les divisent eux-mêmes en unités de logement : des individus privés pourraient faire la même chose en évitant la marge bénéficiaire du promoteur.

Enfin, d'une manière indirecte, les débats vont porter sur le logement moyen et sur la question du revenu moyen. Qu'est-ce qu'un « logement moyen » et combien coûte-t-il ? A qui est-il destiné ? Qu'est-ce qu'un revenu moyen ? En tant que président de la commission, M. Yaron Pesztat souhaite ouvrir ce débat, qui pourrait être mené au départ de la proposition de résolution ici discutée. Il demande l'avis des commissaires à ce sujet.

M. Sven Gatz souscrit à l'idée d'organiser des auditions, mais estime qu'il n'est pas utile d'interroger trop de personnes : un représentant de la Délégation pour le Développement du Pentagone de la Ville de Bruxelles, ainsi que l'un ou l'autre acteur concerné par les opérations « NIMIFI » ou « Côté Canal » qui pourrait faire part de son expérience. On pourrait également interroger un représentant de la SDRB, sachant que celle-ci mène dans ces quartiers une politique visant les personnes à revenus moyens. Au cours de ces auditions, il faudrait aussi aborder la question des prix, qui montent de manière considérable lorsque les lofts sont achevés.

M. Michel Lemaire déclare n'être pas particulièrement favorable à la proposition de résolution. Il est par contre intéressé par un débat sur le logement moyen. Lui-même

De heer Michel Lemaire wijst erop dat niet alleen de jongeren geïnteresseerd zijn in de collectieve aankopen, maar ook nog andere mensen die grote ruimten willen kopen. Maar is het werkelijk de helft goedkoper ? De spreker vraagt zich af of het project NIMIFI wel voor iedereen een « loft story » is. Hij meent te weten dat de voordelen niet opgewogen hebben tegen de moeilijkheden die met het project gepaard gegaan zijn.

Volgens de heer Yaron Pesztat is een van de zwakke punten van het voorstel dat de problemen niet duidelijk genoeg beschreven worden. Het gaat eerder om een praktisch dan een financieel probleem. Het project heeft een zeker succes gehad in Brussel omdat de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek voor een begeleiding gezorgd heeft waarbij de geïnteresseerden heel wat praktische knowhow ter beschikking kregen. Men zou dan ook een hoorzitting moeten houden met een private initiatiefnemer die in dergelijke regelingen gespecialiseerd is.

Anderzijds moet men zich de vraag stellen of het toepassingsgebied van de resolutie niet verder moet gaan dan de industriegebouwen zoals voorgesteld wordt door de beurs van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek. Waarom geen andere gebouwen in aanmerking nemen waarmee hetzelfde doel nagestreefd kan worden, te weten de huisvesting van jonge gezinnen tegen een lage prijs ? Grote herenhuizen staan lang te koop tegen schrikwekkend hoge prijzen en krijgen uiteindelijk een bestemming als kantoor of worden opgekocht door vastgoedmakelaars die er zelf verschillende woningen van maken. Particulieren zouden hetzelfde kunnen doen en zo de winstmarge van de makelaar uitsparen.

De debatten zullen zijdelings ook gaan over de middelgrote woningen en over de vraag wat een middelgroot inkomen is. Wat is een middelgrote woning en hoeveel kost die ? Voor wie is die bestemd ? Wat is een middelgroot inkomen ? Als commissievoorzitter zou de heer Yaron Pesztat dit debat willen openen, dat op grond van dit voorstel van resolutie gevoerd zou kunnen worden. Hij vraagt wat de commissieleden daarvan denken.

De heer Sven Gatz vindt het een goed idee om hoorzittingen te houden, maar het is niet nodig om te veel personen uit te nodigen. Hij denkt aan een vertegenwoordiger van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek van de stad Brussel en aan iemand die betrokken is bij de projecten « NIMIFI » of « Côté Canal » die zijn ervaringen zou kunnen meedelen. Men zou ook een vertegenwoordiger van de GOMB kunnen vragen, omdat die maatschappij in deze wijken een beleid voert ten gunste van mensen met een middelgroot inkomen. Tijdens deze hoorzittingen moet ook het aspect van de prijzen aan bod komen, die sterk stijgen wanneer de lofts afgewerkt zijn.

De heer Michel Lemaire verklaart dat hij geen groot voorstander is van het voorstel van resolutie. Hij is wel geïnteresseerd in een debat over de middelgrote woningen.

avait déjà proposé un texte sur ce sujet, qui avait été voté il y a quelques années, mais qui a été très difficile à mettre en oeuvre : il s'agissait du « logement conventionné ».

L'intervenant est opposé à l'idée d'élargir l'expérience des actes de division aux maisons de maître. Ces maisons trouvent acquéreur à des prix très élevés. C'est donc qu'il y a un marché pour ce genre de biens immobiliers. Il ne faudrait pas confondre les genres.

Enfin, M. Michel Lemaire souhaite que l'on ne fasse pas trop de publicité au sujet des achats collectifs, afin qu'ils ne deviennent pas un facteur d'augmentation des prix sur le marché.

Pour M. Alain Daems, il faut bien définir l'objet de la résolution : il y a des hôtels de maître laissés à l'abandon, pour lesquels des problèmes se posent encore, et qui pourraient être résolus par l'achat collectif.

Dans la situation actuelle, ce type d'achat est réservé à un très petit nombre de personnes qui s'y connaissent. Un des problèmes, si on veut étendre ce type de démarche, est que les gens qui veulent rentrer dans un projet d'achat collectif doivent faire appel à quelqu'un qui s'y connaît. Ce dernier risque de tout prendre en mains, de telle façon que toute l'opération se fasse sans le groupe d'acheteurs de base. Ce problème ne s'est pas posé dans l'expérience de la Ville de Bruxelles, car la Délégation pour le Développement du Pentagone avait des contacts préalables avec le propriétaire : elle ne mettait le bien en bourse que si le propriétaire s'engageait à le vendre à bas prix.

En ce qui concerne les auditions, l'intervenant suggère de demander aussi des rapports écrits, par exemple à la SDRB.

Mme Isabelle Emmery émet des réserves par rapport à l'élargissement du champ d'application de la résolution aux maisons de maître. Ce qui est intéressant dans la proposition de résolution, c'est qu'elle couple un aspect du problème du logement à la réhabilitation d'espaces abandonnés ou inexploités. En ce qui concerne les maisons de maître, il faut se référer au PRAS : les propriétaires ne pourront plus faire trop de bureaux, et seront donc obligés d'y installer du logement.

M. Yaron Pesztat estime que la question à trancher est celle de l'objet. L'achat collectif pourrait ne pas seulement concerner des lofts, mais aussi d'autres typologies architecturales : par exemple une petite école, un petit ensemble d'immeubles appartenant à un groupe d'assurances, etc. Le député cite le cas d'un hôtel de maître resté plus de deux ans en vente car le prix était fonction d'une affectation autre que le logement ; les propriétaires ont alors obtenu une dérogation pour ne pas en faire du logement, sous le

Hij heeft zelf enkele jaren geleden een tekst in dat verband ingediend die ook goedgekeurd werd, maar waarvan de toepassing zeer moeilijk gebleken is : het ging om de geconventioneerde woningen.

De spreker is gekant tegen de idee om ook herenhuizen in verschillende woningen onder te verdelen. Deze huizen vinden een koper tegen zeer hoge prijzen. Dat betekent dat er een markt is voor dit soort goederen. Het gaat dus om twee zeer verschillende situaties.

De heer Michel Lemaire wenst dat er niet te veel ruchtbaarheid gegeven wordt aan de collectieve aankopen, om te voorkomen dat die marktprijzen zouden doen stijgen.

Volgens de heer Alain Daems moet het onderwerp van de resolutie goed omschreven worden. Er bestaan herenhuizen die verwaarloosd worden en die nog voor problemen zorgen. Een en ander zou opgelost kunnen worden door de collectieve aankoop.

In de huidige situatie is dit soort aankoop een voorrecht van een zeer kleine groep mensen die de nodige kennis daaromtrent hebben. De mensen die in een project van collectieve aankoop willen stappen moeten een beroep doen op iemand die daarin gespecialiseerd is. Als men deze projecten wil uitbreiden moet dat verholpen worden. Nu bestaat steeds het gevaar dat de specialist het laken naar zich toe trekt en dat de groep van kopers vanop de zijlijn moet volgen. In het geval van het experiment van de stad Brussel is dat niet gebeurd, omdat de Afvaardiging voor de Vijfhoek voorafgaandelijk in contact getreden was met de eigenaar en er zich eerst van verzekerd had dat hij het pand tegen een lage prijs zou verkopen.

In verband met de hoorzittingen stelt de spreker voor om ook schriftelijke verslagen te vragen, bijvoorbeeld aan de GOMB.

Mevr. Isabelle Emmery heeft bezwaren tegen het uitbreiden van het toepassingsgebied van de resolutie tot de herenhuizen. Het interessante van het voorstel van resolutie is dat het een probleemaspect van de huisvesting koppelt aan de renovatie van verwaarloosde of leegstaande gebouwen. Wat de herenhuizen betreft, verwijst het lid naar het GBP: de eigenaars zullen er niet te veel kantoren meer mogen inrichten en zullen dus verplicht zijn daarin woningen tot stand te brengen.

De heer Yaron Pesztat meent dat het onderwerp van de resolutie de hamvraag is. Niet enkel lofts, maar ook andere gebouwen zouden collectief aangekocht kunnen worden : een kleine school, een klein gebouwencomplex van een verzekeringsmaatschappij enz. De volksvertegenwoordiger geeft het voorbeeld van een herenhuis dat meer dan twee jaar te koop stond, omdat met de gevraagde prijs gemikt werd op een andere bestemming dan huisvesting ; de eigenaars hebben een afwijking verkregen en mochten een

prétexte qu'il était resté plus de deux ans sur le marché. Ce n'est donc pas parce qu'un bien trouve finalement acquéreur sur le marché qu'il ne peut pas intéresser un achat collectif à destination de logement. Si le PRAS limite les affectations, on peut toujours faire du bureau au rez-de-chaussée et les prix restent élevés. Le débat mériterait donc d'être approfondi avant d'exclure d'autres typologies.

M. Sven Gatz propose qu'on n'entende pas nécessairement une pléiade de gens, mais il est important qu'on entende d'une part, un représentant de la Délégation pour le Développement du Pentagone de la Ville de Bruxelles, et d'autre part des personnes impliquées dans une opération d'achat collectif. Il suggère le nom de M. Eddy Deruwe, secrétaire général du Centre urbain, qui a été impliqué dans le projet « Côté canal ». Il estime qu'effectivement, pour la SDRB, un avis écrit peut suffire.

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il est important d'écouter aussi des représentants de la SDRB.

M. Alain Daems suggère le nom de M. Frère, de la SDRB, qui a été sollicité pour donner des conseils concernant l'achat collectif.

Le président suggère de procéder en deux temps : dans un premier temps, on organiserait un premier tour d'auditions qui comprendraient un représentant de la Délégation pour le Développement du Pentagone, ainsi que M. Eddy Deruwe en tant qu'opérateur privé et non en tant que secrétaire général du Centre urbain. Dans un deuxième temps, on pourrait répondre aux questions posées :

- délimiter l'objet de la proposition et son champ d'action;
- identifier les problèmes et, partant, les solutions liées au montage de ce genre d'opération;
- déterminer l'objectif politique : comment combiner le logement moyen et la rénovation urbaine dans les quartiers dégradés ?

Il propose d'auditionner un opérateur privé, un architecte qui réalise des achats collectifs pour un groupe d'investisseurs privés qui mettent ces logements en location. Les conditions sont les mêmes que pour une personne privée qui souhaiterait procéder pour elle-même à l'achat. Ce qui est intéressant, c'est que le produit locatif rembourse l'emprunt.

M. Mostafa Ouezekhti suggère que l'on auditionne également un représentant du Fonds du logement. Une autre résolution, concernant le Fonds du logement, a d'ailleurs été déposée. Cet outil est-il adapté pour des opérations d'achat collectif ?

andere bestemming geven dan huisvesting onder het voorwendsel dat het goed meer dan twee jaar te koop gestaan had. Het is dus niet omdat een goed uiteindelijk toch verkocht raakt, dat het niet in aanmerking kan komen voor een collectieve aankoop om er woningen van te maken. Indien de bestemmingen in het GBP beperkt worden, kan men nog altijd van de benedenverdieping een kantoor maken en dan blijft de prijs toch hoog. Men moet dus de zaak ten gronde bespreken alvorens andere gebouwen uit te sluiten.

De heer Sven Gatz stelt voor dat de commissie niet al te veel mensen hoort, maar het is belangrijk dat een vertegenwoordiger van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek van de stad Brussel en mensen die betrokken zijn bij een project van collectieve aankoop uitgenodigd worden. Hij denkt aan de heer Eddy Deruwe, algemeen secretaris van de Stadswinkel, die betrokken was bij het project « Côté Canal ». Volgens de spreker kan een schriftelijk advies van de GOMB volstaan.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt het belangrijk dat er ook vertegenwoordigers van de GOMB gehoord worden.

De heer Alain Daems stelt de heer Frère van de GOMB voor, die om advies gevraagd is over de collectieve aankoop.

De voorzitter stelt voor om in twee fasen te werk te gaan. Eerst zouden er hoorzittingen georganiseerd worden met een vertegenwoordiger van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek en met de heer Eddy Deruwe als particuliere initiatiefnemer en niet als algemeen secretaris van de Stadswinkel. In een tweede fase kan een antwoord gezocht worden op de volgende vragen :

- afbakenen van het onderwerp en het toepassingsgebied van het voorstel;
- nagaan wat de problemen kunnen zijn en van daaruit zoeken naar oplossingen voor dit soort projecten;
- het politieke doel bepalen : hoe kan men het beleid inzake middelgrote woningen en stadsrenovatie op elkaar afstemmen in de achtergestelde wijken?

Hij stelt voor om een particuliere initiatiefnemer van een project te horen, bijvoorbeeld een architect die collectieve aankopen uitvoert voor rekening van een groep van particuliere investeerders die deze woningen te huur aanbieden. De voorwaarden zijn dezelfde als die voor een particulier die zelf die aankoop zou willen doen. Wat interessant is, is dat de huuropbrengst de lening terugbetaalt.

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor dat men ook een vertegenwoordiger van het Woningfonds hoort. Er is trouwens een andere resolutie betreffende het Woningfonds ingediend. Is dit instrument geschikt voor projecten voor collectieve aankoop ?

Mme Isabelle Emmery juge que, si on rencontre cette demande, la commission s'orientera vers un grand débat sur le logement moyen. Deux optiques sont possibles : soit on met la proposition de résolution entre parenthèses et l'on organise un grand débat sur le logement moyen, soit on se recentre sur la proposition, mais en limitant les intervenants.

M. Mostafa Ouezekhti préfère rester dans l'optique de la proposition de résolution. Mais que font les candidats à l'achat collectif quand ils n'ont pas forcément les moyens ? Une aide du Fonds du logement leur est-elle ouverte ?

Mme Isabelle Emmery estime que l'on risque de refaire deux fois le même débat.

Le président estime qu'il faut travailler en deux temps : d'abord essayer de mieux déterminer l'objet et le champ d'action, puis déterminer la suite à réserver au texte, en auditionnant éventuellement d'autres acteurs, comme par exemple le Fonds du logement. La commission pourrait alors, à partir de l'examen de la proposition, s'orienter vers un débat sur le logement moyen.

M. Michel Lemaire suggère d'auditionner un membre du comité d'acquisition de la rue des Palais : M. Christian Lassère. D'autre part, M. Lemaire souhaite que l'on reparle, dans les travaux de la commission, des sicavs sociales.

Mme. Isabelle Emmery voudrait que la commission auditionne M. Patrick Crahay : il est à la fois acheteur dans un projet d'achat collectif, et fonctionnaire chargé de la revitalisation des quartiers.

Le président fait remarquer que M. Crahay ou M. Deruwe ont la même expérience. Il ne faudrait donc en auditionner qu'un seul.

Mme Isabelle Emmery estime qu'on peut les inviter tous les deux. Dans le cas de M. Patrick Crahay, il est non seulement un opérateur privé, mais il est à la fois fonctionnaire de l'administration de la rénovation urbaine.

III. Auditions

III.1. Audition de Mme Marie DEMANET, représentante de la Délégation pour le Développement du Pentagone

La Délégation au développement du Pentagone a été créée en 1995 dans le but de revitaliser le centre historique de Bruxelles, qui connaissait alors un déclin affirmé. La Bourse d'achat collectif d'immeubles n'est qu'un moyen parmi d'autres pour atteindre cet objectif.

Mevr. Isabelle Emmery meent dat als de commissie op dit verzoek ingaat, zij de weg opgaat van een groot debat over de middelgrote woningen. Er zijn twee mogelijkheden : ofwel schuift men even het voorstel van resolutie terzijde en organiseert men een groot debat over de middelgrote woningen, ofwel houdt men zich enkel met het voorstel bezig en wordt het aantal sprekers beperkt.

De heer Mostafa Ouezekhti wil bij het voorstel van resolutie blijven. Maar wat doen kandidaten voor een collectieve aankoop wanneer zij de middelen niet hebben ? Krijgen zij hulp van het Woningfonds ?

Mevr. Isabelle Emmery vreest dat men tweemaal hetzelfde debat zal voeren.

De voorzitter vindt dat men in twee fasen moet werken. Eerst moeten het onderwerp en het toepassingsgebied preciezer bepaald worden, vervolgens moet nagegaan worden welk gevolg aan de tekst gegeven wordt door eventueel hoorzittingen met andere personen te houden, bijvoorbeeld met het Woningfonds. De commissie zou dan uitgaand van de bespreking van het voorstel een debat kunnen houden over de middelgrote woningen.

De heer Michel Lemaire stelt voor om een lid van het aankoopcomité van de Paleizenstraat te horen, namelijk de heer Christian Lassère. De heer Michel Lemaire vraagt ook dat de commissie opnieuw de sociale 'sicavs' op de agenda van de commissie zou plaatsen.

Mevr. Isabelle Emmery vraagt dat de commissie een hoorzitting houdt met de heer Patrick Crahay : hij is zowel koper in het kader van een project van collectieve aankoop, als ambtenaar belast met de herwaardering van de wijken.

De voorzitter wijst erop dat de heer Crahay en de heer Deruwe dezelfde ervaring hebben. Een hoorzitting met een van beiden is dus voldoende.

Mevr. Isabelle Emmery vindt dat men beiden kan uitnodigen. De heer Patrick Crahay heeft niet enkel ervaring als particulier, maar is ook ambtenaar in het bestuur voor de stadsrenovatie.

III. Hoorzittingen

III.1. Hoorzitting met mevr. Marie DEMANET, vertegenwoordigster van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV)

De Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek is in 1995 opgericht om het historisch centrum van Brussel, dat toen duidelijk in verval was, nieuw leven in te blazen. De beurs voor collectieve aankoop van gebouwen is slechts één van de middelen om die doelstelling te bereiken.

Dès sa mise en place, la Délégation a eu l'opportunité de travailler sur le Plan communal de développement (territoire du Pentagone), une mission distincte de celle de la revitalisation, qui lui a permis d'avoir une excellente connaissance de la situation existante et un diagnostic précis.

En matière de biens immobiliers à l'abandon, la Délégation a constaté que les problèmes étaient très diversifiés et qu'il fallait apporter une réponse appropriée à chaque type de cas. La Délégation a alors étudié et mis en place une *stratégie* de revitalisation prenant en compte les multiples aspects de la question. Elle a d'une part stimulé les outils existants, à savoir la taxe sur les immeubles abandonnés et la possibilité d'exproprier les logements vides, elle a d'autre part multiplié les contacts avec les propriétaires et autres acteurs, elle a organisé des tables rondes sur certains grands sites et elle a mis en place une « coordination interdépartementale » au sein de l'administration pour optimiser les actions de la Ville.

La Bourse d'achat collectif d'immeubles a été créée pour répondre au problème spécifique des immeubles ou sites industriels qui étaient sur le marché de l'immobilier mais qui ne trouvaient pas acquéreur, notamment via *l'inventaire des locaux vacants pour entreprises* tenue par la SDRB. Certains immeubles étaient à vendre ou à louer depuis des années. Leur configuration très particulière et leurs grandes dimensions ne convenaient pas à un acquéreur unique, «traditionnel». L'idée de grouper des acquéreurs pour se réapproprier un bien en le divisant était donc un moyen de remettre ces biens sur le marché. Le logement n'était pas la seule affectation visée, les immeubles se prêtant aussi aux fonctions économiques (ateliers, PME...).

La Bourse a connu d'emblée un vif succès, mais les achats groupés ont été lents à mettre sur pied. Il y a eu 4 bourses de 1996 à 2000, dont le fonctionnement a été amélioré à chaque événement. La Délégation aide les groupes à se constituer et à monter un projet. Sur base des premières expériences d'achats collectifs, elle a rédigé en 1997 un *Vade Mecum de l'achat collectif*. Ce document a permis de diffuser l'expérience et de la reproduire sans l'aide de la Délégation, l'achat collectif est ainsi devenu un outil autonome.

Le bilan des biens vendus à la Bourse montre que la réaffectation des bâtiments a été faite, primo en logements et secundo en activités économiques. Les parties des immeubles les mieux éclairées s'adaptant bien au logement, les parties plus sombres convenant à des ateliers, voire des dépôts; le découpage des biens favorise une revalorisation très souple adaptée à la typologie des locaux.

Les prix d'acquisition de ces anciens immeubles industriels étaient très bas au départ (de 4.000 à 7.000 francs

Van bij haar oprichting kon de AOV werken op basis van het gemeentelijk ontwikkelingsplan (grondgebied van de Vijfhoek). Die opdracht verschilde van haar initiële opdracht en stelde de AOV in staat om een uitstekende kennis van de bestaande situatie op te doen en een juiste diagnose te stellen.

De AOV heeft vastgesteld dat er zeer uiteenlopende problemen waren met leegstaande gebouwen en dat voor elk probleem een specifieke oplossing moest worden gevonden. De AOV heeft dan een strategie uitgewerkt om de gebouwen te herwaarderen, waarbij rekening wordt gehouden met de veelvuldige aspecten van de problemen. Enerzijds heeft ze het gebruik van de bestaande middelen gestimuleerd, namelijk de belasting op leegstand en de mogelijkheid om leegstaande woningen te onteigenen. Anderzijds heeft ze meer contacten gelegd met de eigenaars en andere markspelers, op bepaalde grote sites rondetafelgesprekken georganiseerd en in het bestuur een « interdepartementale coördinatie » opgericht om de acties van de Stad te optimaliseren.

De beurs voor collectieve aankoop van gebouwen is opgericht om een oplossing te vinden voor de industriële gebouwen of sites die op de vastgoedmarkt werden aangeboden, maar waarvoor geen koper werd gevonden. Daartoe is een *inventaris van de beschikbare bedrijfsruimten* opgesteld die door de BGHM wordt bijgehouden. Sommige gebouwen stonden al jaren te huur of te koop. De buitengewone inrichting en de grote afmetingen schrikten de « traditionele » individuele koper af. De idee om kopers samen te brengen om een goed collectief aan te kopen en het te verdelen was dus een middel om die gebouwen verkocht te krijgen. De gebouwen werden niet alleen voor huisvesting, maar ook voor economische doeleinden (werkplaatsen, KMO's, ...) bestemd.

Van in het begin had de beurs voor collectieve aankoop van gebouwen veel succes. Het duurde echter lang voordat er collectieve aankopen plaatsvonden. Van 1996 tot 2000 zijn 4 beurzen georganiseerd, waarvan de werking telkens verbeterde. De AOV helpt de groepen om zich te vormen en een project op te starten. Op basis van de eerste ervaringen met collectieve aankopen is in 1997 een *vademecum* voor de collectieve aankoop opgesteld. De ervaringen worden met anderen gedeeld en de hulp van de AOV is niet meer nodig. De collectieve aankoop is een op zichzelf staand middel geworden.

Uit een overzicht van de op de beurs verkochte gebouwen blijkt dat de gebouwen in de eerste plaats als woonruimten heringericht werden en in de tweede plaats voor economische activiteiten bestemd werden. De best verlichte gedeeltes werden heringericht als woonruimten, terwijl de minst verlichte gedeeltes werden verbouwd tot werkplaatsen en zelfs tot opslagplaatsen. Zodoende kunnen de verschillende gedeeltes geherwaardeerd worden naar gelang van de typologie ervan.

De aankooprijzen van die oude industriegebouwen lagen aanvankelijk zeer en zelfs abnormaal laag (4.000 tot

le m² de plancher), on peut dire anormalement bas, ils ont augmenté progressivement et aujourd'hui, on dépasse parfois les 10.000 francs le m². Vu le succès de la Bourse, il n'y a plus dans le Pentagone de tels biens disponibles sur le marché. Mais il y a d'autres types d'immeubles qui ne trouvent pas acquéreurs, comme les bureaux des années 60-70. Ces surfaces sont un peu trop chères et leur architecture ne rencontre pas un succès d'image.

Il reste par ailleurs un fort potentiel de logements dans le centre avec les étages vides au-dessus des commerces, problème difficile à résoudre à cause des baux commerciaux.

Il faut signaler que la SDRB entame une étude d'évaluation de la reconversion des bâtiments qui se trouvaient sur leur *inventaire des locaux vacants pour entreprises*; cette étude pourrait apporter des éléments intéressants dans le débat.

III.2. Audition de M. Eddy DERUWE, secrétaire général de l'asbl « Centre Urbain »

M. Eddy Deruwe est auditionné par la commission à titre personnel, en tant qu'opérateur, acquéreur d'un immeuble en achat collectif.

Le public intéressé par ce type d'opération n'est pas seulement constitué de personnes célibataires qui veulent vivre dans le centre, mais il s'agit aussi de familles qui veulent habiter à Bruxelles, particulièrement dans le centre. L'opération « Côté Canal » concerne 17 habitations. L'opération « NIMIFI » concerne 20 habitations. Mais il y a encore d'autres projets comme la place du Samedi, etc. Il ne s'agit pas seulement de la reconversion de bâtiments industriels pour en faire des logements, mais aussi de rénovation d'anciens immeubles à appartements. Dans le projet « Côté Canal », l'âge des participants se situe entre 22 et 55 ans, et il y a aussi des familles avec enfants. Ils veulent disposer d'un logement adapté à leurs propres besoins. Le prix est leur principal argument, mais il y a d'autres raisons. Les gens veulent vivre dans le centre-ville. La permanence du Centre Urbain est aussi fréquentée par des habitants d'Anderlecht, ou d'autres communes, qui cherchent aussi à se loger dans les conditions suivantes : une situation centrale, et beaucoup d'espace vide, afin d'exploiter ce potentiel énorme. Dans ce cadre, on tient généralement compte des primes (contrats de quartiers). Les familles qui ne trouvent habituellement rien dans ce type d'espace à des prix acceptables doivent aller dans la périphérie, car à Bruxelles, les espaces de plus de 120 m² deviennent trop chers.

Dans le projet « Côté Canal », le groupe de personnes de départ était depuis des années à la recherche d'une opportunité, au Marché aux Poissons par exemple. Il a fallu des années pour monter le projet. En effet, il fallait réagir plus vite qu'un promoteur immobilier, que ce soit au point de vue financier ou au point de vue de la signature d'un

7.000 frank per m² vloeroppervlakte), maar ze zijn sindsdien geleidelijk gestegen tot soms meer dan 10.000 frank per m². Gezien het succes van de beurs zijn dergelijke gebouwen in de Vijfhoek niet meer beschikbaar op de markt. Er zijn echter andere soorten gebouwen waarvoor geen koper wordt gevonden: bijvoorbeeld kantoorgebouwen van de jaren 60-70, die iets te duur zijn en waarvan de architectuur niet in de smaak valt.

In het centrum is er nog een enorm potentieel aan woonruimte in de leegstaande verdiepingen boven de winkels. Dit probleem kan echter moeilijk opgelost worden met name wegens de handelshuurovereenkomsten.

De BGHM werkt thans aan een evaluatie van de herinrichting van de industriegebouwen die opgenomen zijn in de *inventaris van de beschikbare bedrijfsruimten*. Dit zou een interessante bijdrage tot het debat kunnen zijn.

III.2. Hoorzitting met de heer Eddy DERUWE, Algemeen Secretaris van de vzw Stadswinkel

De heer Eddy Deruwe wordt door de commissie gehoord als medekoper bij de collectieve aankoop van een gebouw.

Niet alleen vrijgezellen die in het stadscentrum willen wonen, maar ook gezinnen die in Brussel en meer bepaald in het centrum willen wonen, hebben belangstelling voor een dergelijk project. Bij het project « Côté Canal » gaat het om 17 woningen en bij het project « NIMIFI » om 20 woningen. Er bestaan echter nog andere projecten, zoals aan het Zaterdagplein enz. Bij die projecten gaat het niet alleen om de reconversie van industriële panden naar woningen, maar ook om de renovatie van oudere appartementsgebouwen. Bij het project « Côté Canal » varieert de leeftijd van de deelnemers van ongeveer 22 jaar tot 55 jaar – en er zijn ook gezinnen met kinderen. Elk willen ze over een eigen aangepaste woning beschikken. Hun belangrijkste argument is de prijs, maar er is meer dan dat. De mensen willen in het stadscentrum wonen. Tijdens de permanenties op de Stadswinkel ontvangen we ook mensen uit Anderlecht en andere gemeenten die ook op zoek zijn naar centraal gelegen gebouwen met veel open ruimte om dat enorme potentieel te kunnen benutten. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de premies (wijkcontracten). Gezinnen die doorgaans geen betaalbare woning vinden met zoveel ruimte moeten naar de rand uitwijken, want in Brussel worden woningen met een oppervlakte van meer dan 120 m² te duur.

In het geval van het project « Côté Canal » was de groep die ermee gestart is al jaren op zoek naar een buitenkans, bijvoorbeeld aan de Vismarkt. Het heeft jaren gekost om het project op te starten. Men moest immers sneller reageren dan een bouwpromotor, zowel om het geld bijeen te brengen als om de voorlopige verkoopovereenkomst te

compromis de vente. Ce n'est qu'au moment où le groupe a été prêt à réagir vite qu'il a réussi. Il fallait un certain savoir-faire juridique pour pouvoir réussir. Il a fallu 13 millions pour acquérir les 4.500 m² de surface. Le budget de rénovation était de 32 millions, plus encore 14 millions de frais divers. La rénovation individuelle a coûté 20 à 30 millions suivant les choix personnels. Le budget total a donc été de 80 millions environ pour lesquels la Région de Bruxelles-Capitale est intervenue à concurrence de 15 millions par les primes à la rénovation, et de quelque 10 % (soit 1,3 million) par les primes à l'achat. A cela, il faut encore ajouter la réduction de TVA à 6 % pour la reconversion de bâtiments industriels en logement. En diminuant la TVA de 21 % à 6 % sur un budget de 50 millions, l'intervention est énorme. Dans le projet « Côté Canal », comme à la rue Dansaert, les primes ont été très bien utilisées.

Quels ont été les problèmes ? Un tel projet n'est pas facile à mener. Il a fallu se réunir chaque semaine pendant deux ans. Il a fallu trouver des compromis. M. Eddy Deruwe formule la crainte que si l'on mène encore de tels projets, les gens ne se trompent sur le budget achat-rénovation. Des gens enthousiastes risquent de se trouver devant un mur de problèmes. La rénovation coûte en effet très cher. Il est donc fondamental d'aider les candidats à l'achat collectif, sur le plan juridique, technique et financier.

En ce qui concerne les prix, il est dit dans la proposition de résolution que les prix peuvent être jusqu'à 50 % moins cher. Ceci est à relativiser. Mais c'est effectivement moins cher que si l'on voulait construire une nouvelle maison. Il faut cependant considérer que les prix augmentent particulièrement dans le Pentagone. A Anderlecht, Molenbeek et dans d'autres communes, par contre, il y a encore des potentialités. Il faut aussi tenir compte des primes à la rénovation. Il faut compter qu'en moyenne un bâtiment revenant à l'achat à 10.000 frs le m² brut peut revenir jusqu'à maximum 25 à 30.000 frs le m² rénové de manière créative : il faut compter 10.000 F/m² pour la rénovation collective, et 5.000 F/m² minimum pour la finition individuelle.

A « Côté Canal », on a payé environ 3.000 frs le m² pour l'achat. Complètement rénové et aménagé, le prix des habitations s'élève à 20.000 frs le m² compte tenu des primes. Dans ce projet, chacun est content d'avoir mené cette rénovation en commun. En fonction des moyens financiers de chacun, de nombreuses possibilités ont été prévues, y compris en termes de bureaux ou d'ateliers. Cette initiative ne concerne pas seulement les revenus élevés, mais aussi les bas revenus. Dans le projet « Côté Canal », il y a des gens qui ont un bas revenu. Le loft occupant le minimum de surface est de 120 m² : le propriétaire rembourse chaque mois 10.000 frs de prêt hypothécaire. En moyenne, la surface de chaque appartement est de 150 m², pour lequel le propriétaire a contracté un prêt hypothécaire à taux fixe sur 20 ans,

ontertekenen. Pas toen de groep snel kon reageren is ze in haar opzet geslaagd. Daartoe was een zekere juridische knowhow vereist. Er was 13 miljoen frank nodig om een oppervlakte van 4.500 m² te kopen. Het budget voor de renovatie bedroeg 32 miljoen en nog eens 14 miljoen voor diverse kosten. De individuele renovatie kostte 20 tot 30 miljoen volgens de persoonlijke keuzen. Het totaalbudget bedroeg dus ongeveer 80 miljoen, waarvan 15 miljoen door het Brussels Gewest wordt tussengekomen via de renovatiepremies en ongeveer 10 % (zijnde ongeveer 1,3 miljoen) via aankooppremies. Daarbij komt nog dat de BTW tot 6 % verlaagd werd voor de herinrichting van industriële gebouwen als woonruimten. 6 % BTW in plaats van 21 % op een budget van 50 miljoen is een enorme tegemoetkoming. Bij het project « Côté Canal », zoals in de Dansaertstraat, werden de premies zeer goed aangewend.

Met welke problemen werd de groep geconfronteerd ? Het is niet gemakkelijk om een dergelijk project te doen slagen. Twee jaar lang diende de groep elke week bijeen te komen. Er moesten compromissen worden gesloten. De heer Eddy Deruwe vreest dat, als men nog dergelijke projecten uitvoert, de mensen zich kunnen misrekenen bij hun aankoop- en verbouwbudget. Enthousiaste mensen kunnen met een hoop problemen geconfronteerd worden. Renovatie is immers zeer duur. Het is dus van fundamenteel belang om de kandidaat-kopers op juridisch, technisch en financieel vlak bij te staan bij een collectieve aankoop.

In verband met de prijzen wordt in het voorstel van resolutie vermeld dat de prijzen tot 50 % lager kunnen liggen. Dat is te relativiseren. Het is echter inderdaad goedkoper dan een nieuwe woning te bouwen. Men moet echter vaststellen dat de prijzen stijgen, in het bijzonder in de « Vijfhoek ». In Anderlecht, Molenbeek en andere gemeenten is er nog wel een groot potentieel. Men moet ook rekening houden met de renovatiepremies. Men moet ervan uitgaan dat een gebouw dat bij de aankoop gemiddeld 10.000 frank per m² kost, na een creatieve renovatie maximum 25.000 tot 30.000 frank per m² kan kosten. De collectieve renovatie kost 10.000 frank per m² en de afwerking per woning kost minstens 5.000 frank per m².

Bij het project « Côté Canal » heeft men ongeveer 3.000 frank per m² voor aankoop betaald. Volledig afgewerkt en ingericht bedraagt de prijs 20.000 frank per m², rekening houdende met de premies. Alle groepsleden zijn erover tevreden dat de gemeenschappelijke renovatie tot een goed einde is gebracht. Naar gelang van de financiële middelen van eenieder werden er veel mogelijkheden voorzien, ook in kantoor en werkplaats. Dergelijke projecten zijn dus niet alleen bestemd voor veelverdieners, maar ook voor mensen met een laag inkomen. Bij het project « Côté Canal » waren mensen met een laag inkomen betrokken. De kleinste loft heeft bijvoorbeeld een oppervlakte van 120 m² waarbij de eigenaar hiervoor elke maand 10.000 frank van zijn hypothecaire lening aflost. De gemiddelde oppervlakte

et rembourse environ 15.000 à 20.000 frs par mois. C'est donc en effet moins cher que le marché locatif pour un espace comparable, et ce n'est pas indexé.

III.3. Audition de M. Alain Wouters, architecte

M. Alain Wouters fait part à la commission des trois opérations qu'il a menées depuis 1992 dans le cadre des achats collectifs : il s'agit de la rénovation d'une ancienne académie de danse à la rue de Moscou, d'un ensemble d'immeubles rue Terre-Neuve près de la place Rouppe (quatre maisons en voirie plus un bâtiment industriel), et d'un autre immeuble rue Souveraine à Ixelles.

La réalisation de ces projets ne concerne que des logements destinés à la location. Les gens qui réalisent cette opération ne sont donc pas désireux d'y habiter, et il n'y a pas de charge émotionnelle liée à un tel projet. Au point de départ, il s'agit d'un petit groupe de personnes, un réseau relationnel de personnes qui se connaissent, et entre lesquels il existe un certain capital confiance. Au sujet du type de bâtiment : à part l'académie de danse (qui avait été réalisée à partir du plan d'une maison bruxelloise traditionnelle), il s'agissait au départ d'une structure de logements. Par exemple, rue Souveraine, il y avait 18 meublés, qui ont été transformés en 8 logements.

Quel est l'intérêt de ce genre d'opération pour ceux qui l'ont réalisée ? C'est avant tout de réaliser un investissement : il est plus facile de s'insérer dans ce type de projet collectif que de se lancer tout seul. Le but recherché, ce n'est pas seulement la rentabilité à tout prix. Pour certains, il s'agit de se constituer un capital, en empruntant au moyen d'un prêt hypothécaire. Ces initiatives tiennent compte des primes. Le budget des travaux se situe entre 15 et 25 millions. Mais l'opération permet de réaliser des économies d'échelle. Le choix d'un quartier n'a pas beaucoup d'influence sur le succès de l'opération. En ce qui concerne l'organisation des opérations, celles-ci ont bénéficié de l'intervention de professionnels : un courtier en prêts hypothécaires gravite autour du groupe et s'implique, un architecte coordonne le chantier. Pourquoi ces opérations sont-elles un succès ? La raison principale est que le prix d'acquisition est fort bas : entre 10 et 12.000 frs maximum au m². Il faut une rapidité de décision : le délai est de maximum quinze jours à trois semaines pour se décider. Il faut également une bonne base juridique : un compromis de vente solide, un acte de base bien étoffé. Il faut aussi un projet qui tienne la route par rapport aux demandes de permis d'urbanisme. Il faut aussi une certaine qualité dans le projet pour garantir une location rapide. Il faut enfin assurer la pérennité du bien, et des loyers qui peuvent garantir la rentabilité de l'opération.

van de appartementen bedraagt 150 m², waarvoor de eigenaars een hypothecair krediet over 20 jaar met een vaste rentevoet hebben afgesloten en 15.000 tot 20.000 frank per maand aflossen. Deze bedragen liggen dus inderdaad lager dan de huurprijs van een vergelijkbare woning en worden niet geïndexeerd.

III.3. Hoorzitting met de heer Alain Wouters, architect

De heer Alain Wouters geeft de commissie uitleg over de drie projecten met collectieve aankoop van gebouwen die hij sinds 1992 heeft uitgevoerd. Het gaat om de renovatie van een oude dansschool in de Moskoustraat, een gebouw in de Nieuwlandstraat dichtbij het Rouppeplein (vier huizen aan de straat en een industrieel gebouw) en een ander gebouw aan de Opperstraat in Elsene.

Bij deze projecten gaat het alleen om woningen die bestemd zijn om verhuurd te worden. De leden van de projectgroep willen er niet wonen en hebben geen emotionele band met het project. Aanvankelijk ging het om een kleine groep, een aantal kennissen die elkaar vertrouwden. Behalve de dansschool (gebouwd op basis van een plan van een traditioneel Brussels woonhuis) ging het aanvankelijk om een wooncomplex. In de Opperstraat waren er bijvoorbeeld 18 gemeubileerde kamers, die tot 8 woningen verbouwd werden.

Wat is het belang van zo'n project voor de leden van de projectgroep ? Voor hen is het in de eerste plaats een investering: het is gemakkelijker om deel te nemen aan een dergelijk collectief project dan het er alleen op te wagen. Rendabiliteit is niet het enige doel. Sommigen willen een kapitaal vormen door een hypothecaire lening aan te gaan. Bij deze projecten wordt rekening gehouden met de premies. Het budget voor de werken schommelt tussen 15 en 25 miljoen. Het project zorgt echter voor schaalvoordelen. De keuze van de wijk heeft geen grote invloed op het welvaren van het project. Voor de projecten werd een beroep gedaan op professionals: een makelaar in hypothecaire leningen en een architect, die de werken coördineert. Waarom slagen die projecten? De belangrijkste reden daarvoor is de zeer lage aankoopprijs: maximum 10.000 à 20.000 frank per m². Er moet snel beslist worden: binnen maximum twee tot drie weken. Er is eveneens een degelijke juridische grondslag vereist: een goede voorlopige verkoopovereenkomst en een goed uitgewerkte basisakte. Voorts moeten de projecten aan de stedenbouwkundige vereisten voldoen. De projecten moeten ook een zekere kwaliteit garanderen om de woningen snel te kunnen verhuren. Men moet er zich ook van vergewissen dat het pand bestand is tegen de tand des tijds en kan zorgen voor huur-opbrengsten die de rendabiliteit van het project kunnen garanderen.

Quelques chiffres : le bâtiment de la rue de Moscou a coûté 5,9 millions, le budget global était de 16 millions pour à peu près 5 logements, soit 3,5 millions environ par logement ; ce qui fait un coût de 32.000 frs le m² : c'est très intéressant. Le coût du million étant à peu près de 7.000 frs par mois en prêt hypothécaire, cela donne une somme de 21.000 frs à rembourser par mois, soit un loyer normal pour un appartement de deux chambres de qualité.

Autre exemple : la rue Souveraine. Le budget global était de 16 millions pour 42.000 m² - le bâtiment était en très mauvais état. Il faut remarquer que ce type d'opération permet de s'attaquer à des bâtiments en très mauvais état. L'investissement par personne a été de 3,5 millions, pour un loyer situé entre 24 et 26.000 frs par logement, ce qui est un peu en-dessous des loyers à cet endroit.

Les difficultés rencontrées ont tenu, en premier lieu, à la raréfaction des bâtiments susceptibles de faire l'objet de ce type d'opération. Il faut prospecter, et il y a peu de sources d'informations. Dans un deuxième temps, des difficultés de procédure ont été rencontrées. En troisième lieu, des difficultés sont apparues au niveau de la gestion des charges communes : il est très difficile de constituer un fonds de roulement au départ. Pour ce faire, les copropriétaires ont gardé en indivision un petit flat dont les revenus servent à alimenter ce fonds de roulement. Il est clair que ce genre d'opération est tributaire du marché hypothécaire.

Enfin, une quatrième sorte de difficulté tient au montage juridique, que ce soit pour l'acte de base ou la contraction des prêts hypothécaires : certains notaires méconnaissent relativement ce problème. C'est l'équipe elle-même qui rédige un texte et qui le transmet au notaire.

III.4. Echange de vues avec les personnes auditionnées

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'expérience de M. Wouters concerne uniquement des logements tandis que celle de M. Deruwe concerne des affectations mixtes. A entendre les intervenants, il s'agit d'un créneau extrêmement rentable et porteur. Tout se fait d'une manière très démocratique. C'est une opération en or : acheter à 4.500 frs le m², c'est la moitié d'un terrain à bâtir. Ces opérations ont l'air de ne pas coûter un centime : le coût de l'opération est largement compensé par les revenus. L'orateur se demande si l'opération est vraiment aussi rentable. D'autre part, s'adressant à M. Eddy Deruwe, M. Michel Lemaire aimerait savoir combien il y aurait de superficies encore disponibles par rapport aux chiffres de la SDRB : on dit que le patrimoine dont dispose la SDRB est très vaste. Les intervenants peuvent-ils en dire plus à propos des primes à la rénovation ? Enfin, y aurait-il moyen de réaliser la même opération à partir d'immeubles purement

Enkele cijfers: het gebouw aan de Moskoustraat heeft 5,9 miljoen gekost en het totaalbudget bedroeg 16 miljoen voor ongeveer 5 woningen, zijnde circa 3,5 miljoen per woning of een kostprijs van 32.000 frank per m². Dat is zeer interessant. Een hypothecair krediet van een miljoen kost ongeveer 7.000 frank per maand. Dit komt neer op een maandelijkse aflossing van 21.000 frank, zijnde een normale huurprijs voor een degelijk appartement met 2 kamers.

Een ander voorbeeld is de Opperstraat. Het totaalbudget bedroeg 16 miljoen voor 42.000 m². Het gebouw bevond zich in zeer slechte staat. Er zij op gewezen dat bij deze projecten gebouwen in zeer slechte staat gerenoveerd kunnen worden. De investering per persoon bedroeg 3,5 miljoen frank voor een huurprijs die tussen 24.000 en 26.000 frank per woning schommelt, wat iets minder is dan de gebruikelijke huurprijzen in die buurt.

De problemen bij een dergelijk project zijn in eerste instantie dat er steeds minder gebouwen voor een dergelijk project in aanmerking komen. Men moet op zoek gaan naar dergelijke gebouwen en er zijn weinig informatiebronnen. Op de tweede plaats rezen er problemen in verband met de procedure. Op de derde plaats waren er problemen bij het beheer van de gemeenschappelijke lasten: het is zeer moeilijk om in het begin een kapitaal bij elkaar te brengen. Daartoe hebben de mede-eigenaars een klein appartement in onverdeeldheid gehouden waarvan de opbrengsten als bedrijfskapitaal aangewend worden. Het is duidelijk dat dit project afhankelijk is van hypotheekmarkt.

Een vierde soort problemen houdt verband met de juridische regeling, ongeacht of het om de basisakte of om het sluiten van hypothecaire leningen gaat. Sommigen notarissen kennen tot op zekere hoogte dit probleem niet. De projectgroep stelt zelf een tekst op en bezorgt hem aan de notaris.

III.4. Gedachtewisseling

De heer Michel Lemaire merkt op dat de heer Wouters alleen ervaring heeft met woningen, terwijl de heer Deruwe ervaring heeft met gebouwen die verschillende bestemmingen hebben. Volgens de sprekers gaat het om een zeer rendabel gat in de markt. Het project wordt zeer democratisch afgewikkeld. Financieel gezien is het een zeer interessant project: een aankoopprijs van 4.500 frank per m² is de helft van de prijs van bouwgrond per m². Die projecten lijken niets te kosten: de kosten worden ruimschoots terugbetaald met de inkomsten. De spreker vraagt zich af of het project werkelijk zo rendabel is. Anderzijds vraagt de heer Michel Lemaire aan de heer Eddy Deruwe hoeveel oppervlakte er nog beschikbaar is in vergelijking met de cijfers van de BGHM, die naar verluidt over een zeer groot patrimonium zou beschikken. Kunnen de sprekers meer uitleg geven over de renovatiepremies ? Zou hetzelfde project gerealiseerd kunnen worden met gebouwen die alleen voor

destinés aux bureaux ? Y a-t-il de tels bâtiments sur le marché ?

M. Mohamed Daïf estime que la transformation des bâtiments industriels en lofts est devenue un phénomène à la mode. Il a été dit que le prix de revient de tels lofts est supérieur à 7 millions. Quel est l'avenir de telles opérations ? D'autre part, M. Mohamed Daïf estime que la mixité est très importante : il faut permettre aux gens de trouver un logement à bas prix, et pas seulement de permettre aux gens à hauts revenus de se loger au centre-ville. L'intervenant souhaite savoir s'il y a des familles qui sont intéressées par de tels projets. En ce qui concerne les commerces, quelle est la nature de ceux-ci ? Au niveau des primes, on a parlé d'un plafonnement à 1.200.000 frs : qu'en est-il exactement ? Enfin, l'intervenant souhaite savoir quelle est l'influence des quartiers et de leur environnement sur l'engouement du public pour de telles opérations.

M. Mostafa Ouezekhti voudrait savoir, de la part de M. Wouters, s'il existe une étude un peu plus précise sur le « return » de telles opérations. Par rapport à M. Eddy Deruwe, l'intervenant souhaite savoir quel est, outre la possibilité de créer son propre logement, l'autre avantage de ce type d'opération. Les lofts sont en effet un phénomène à la mode. Mais tout citoyen à revenus moyens peut-il y accéder ? Si toute la somme nécessaire à une telle opération devait être empruntée sur un prêt hypothécaire, ce serait remboursable. Est-ce destiné aussi à des gens qui n'ont aucun fonds propre ? Quel serait l'amortissement nécessaire dans ce cas ?

En ce qui concerne le ciblage, l'intervenant souhaite savoir, de la part de Mme Demanet, s'il est possible d'avoir un tableau synoptique où figurent les anciens chancres qui ont été rénovés. Sur la question du ciblage des acquéreurs, l'orateur a entendu que certaines personnes n'étaient pas prêtes à rentrer dans le projet : qu'en est-il ? D'autre part, Mme Demanet peut-elle expliquer de quelle manière s'opère le mariage entre les deux pôles d'affectation, à savoir le logement et l'économique ? Enfin, l'intervenant souhaiterait connaître la situation actuelle dans le Pentagone.

Mme Isabelle Emmery souhaiterait savoir de la part de MM. Deruwe et Wouters, chacun selon son expérience, quel est le profil du public concerné. En ce qui concerne le projet « Côté Canal », les gens ne sont pas n'importe qui : ce sont des gens très avertis, très à la mode. Par rapport à l'intervention de M. Wouters, Mme Emmery souhaite avoir plus de précisions sur le public ciblé : les gens qui investissent aimeraient-ils y habiter ? En effet, au départ, le public qui investit n'est pas le même que celui qui va y habiter. A l'attention de M. Deruwe, l'intervenante souhaite savoir si l'expérience peut être élargie à d'autres bâtiments non industriels, par exemple des maisons de maître.

M. Sven Gatz souhaite savoir de la part de Mme Demanet combien de personnes sont nécessaires pour établir

kantoorruimte bestemd zijn? Worden dergelijke gebouwen te koop gesteld ?

De heer Mohamed Daïf vindt dat de verbouwing van industriële gebouwen tot lofts een mode is geworden. De kostprijs van lofts zou hoger dan 7 miljoen liggen. Wat is de toekomst van die projecten ? Anderzijds hecht de heer Mohamed Daïf veel belang aan het gemengde karakter van de gebouwen. Men moet een goedkope woning kunnen vinden in het stadscentrum. Dat mag niet alleen weggelegd zijn voor mensen met een hoog inkomen. De spreker wil weten of gezinnen belangstelling hebben voor dergelijke projecten. Om welke winkels gaat het ? In verband met de premies heeft men gesproken van een plafond van 1.200.000 frank: is dit het geval ? Ten slotte wil de spreker weten in hoeverre de wijken en de omgeving ervan de belangstelling voor dergelijke projecten beïnvloeden.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt de heer Wouters of er een meer uitvoerige studie over de return van dergelijke projecten bestaat. De spreker wenst van de heer Eddy Deruwe te vernemen wat de voordelen van deze projecten zijn, naast de mogelijkheid om een eigen woning tot stand te brengen. Lofts zijn inderdaad in de mode. Maar zijn ze betaalbaar voor burgers met een middelgroot inkomen ? Als men voor de hele som van een dergelijk project een hypothecair krediet zou moeten aangaan, zou dat onbetaalbaar zijn. Kunnen mensen die geen eigen middelen hebben ook aan die projecten deelnemen? Hoeveel zouden ze in dat geval moeten aflossen ?

In verband met de doelgroep vraagt de spreker aan mevrouw Demanet of ze een overzicht van de gerenoveerde oude stadskankers kan bezorgen. Wat de potentiële kopers betreft, heeft de spreker gehoord dat bepaalde personen niet aan het project zouden willen deelnemen: wat is de juiste stand van zaken? Kan mevrouw Demanet anderzijds uitleggen hoe huisvesting en de uitoefening van economische activiteiten kunnen samengaan? Ten slotte wil de spreker weten wat de huidige toestand in de Vijfhoek is.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt de heren Deruwe en Wouters wat volgens hun ervaring het profiel van de doelgroep is. De mensen die aan het project « Côté Canal » hebben deelgenomen, zijn niet om het even wie. Het zijn mensen die goed op de hoogte zijn en modebewust zijn. Mevrouw Emmery wenst van de heer Wouters meer uitleg over de doelgroep: zouden de investeerders in het gebouw over de kwestie willen wonen ? De investeerders zijn immers niet noodzakelijk de bewoners. De spreekster vraagt de heer Deruwe of andere niet-industriële gebouwen, bijvoorbeeld herenhuizen, in aanmerking komen voor het experiment.

De heer Sven Gatz wil van mevrouw Demanet weten hoeveel personen nodig zijn om een inventaris op te maken

un inventaire des bâtiments disponibles pour de telles opérations et quel est le délai nécessaire pour mener à bien un tel inventaire.

M. Yaron Pesztat aimerait connaître le coût final de l'opération. Il fait remarquer que les savoir-faire ne sont pas comptabilisés dans les prix des projets, et pourtant ils se monnaient, comme par exemple les réunions hebdomadaires dont a parlé M. Deruwe. Tout cela peut-il être contourné par une standardisation, dans le style du vademecum de la Délégation pour le Développement du Pentagone ? D'autre part, M. Pesztat souhaite savoir comment M. Wouters s'y prend pour trouver des biens à 10.000 à 12.000 frs du m². Est-ce la chance ? Le hasard ? Dans l'expérience de M. Deruwe, tous les investisseurs sont des occupants, mais pas dans le cas de M. Wouters. Mme Demanet a-t-elle des statistiques en ce qui la concerne ?

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'un privé qui achète, passe lui aussi par un courtier, et s'il rénove, il passera aussi des heures avec l'architecte. D'autre part, l'intervenant souhaite connaître l'évolution des prix au m².

Mme Marie Demanet rappelle que la mission attribuée à la Délégation pour le développement du Pentagone est d'une part la revitalisation, mais aussi une mission plus générale et transversale (promotion du Pentagone, coordination, accompagnement des demandeurs, ...). En 1995, la Délégation a fait un inventaire des sites abandonnés: il y avait plus de 770 parcelles cadastrales non affectées, c'est-à-dire 7% du territoire bâti du Pentagone (534 sites). La Bourse d'achat collectif n'est qu'un moyen de revitalisation parmi d'autres. Le dernier « Écho du logement » édité par la Région Wallonne (déc. 2000) publie un bilan de ce travail de revitalisation. Des 534 sites retenus en 1995, les 2/3 sont à présent résolus. Mais tout n'est pas encore visible sur le terrain, car les délais divers et notamment administratifs étant très longs, il faut un certain temps avant que des travaux ne commencent.

En ce qui concerne la Bourse d'achats collectifs, quel a été le processus ? L'intention était de redynamiser sur le marché les immeubles qui y étaient mais ne trouvaient pas acquéreurs: et notamment les locaux industriels de la liste de la SDRB. Ces immeubles ont une configuration sur mesure: imprimerie, brasserie, ... les entreprises d'une certaine taille, sont peu intéressés d'acquérir ce genre de locaux conçus pour des modes de production révolus et installés dans des quartiers aux rues étroites ou les semi-morques ne passent pas aisément ... Elles préfèrent s'installer en périphérie, dans des zonings ... L'objectif de départ était donc de revitaliser les biens, l'achat collectif n'étant qu'un moyen d'y parvenir. Les reconversions des immeubles mis à la Bourse n'ont pas toutes été effectuées par l'achat collectif, il y a eu via l'événement une focalisation sur les biens qui a permis de les remettre sur le marché.

van de gebouwen die voor dergelijke projecten beschikbaar zijn en hoelang dat zou duren.

De heer Yaron Pesztat vraagt hoeveel het project uiteindelijk kost. Hij merkt op dat de knowhow niet verrekend wordt in de prijs van de projecten, maar toch een prijs heeft, zoals bijvoorbeeld de wekelijkse vergaderingen waarvan de heer Deruwe gesproken heeft. Kunnen de kosten gedrukt worden door een standaardisering zoals het vademecum van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek ? Anderzijds vraagt de heer Pesztat hoe de heer Wouters te werk gaat om panden van 10.000 tot 12.000 frank per m² te vinden. Is daar geluk of toeval mee gemoeid ? Volgens de ervaring van de heer Deruwe wonen alle investeerders in het pand. Dat is niet zo volgens de ervaring van de heer Wouters. Beschikt mevrouw Demanet over statistieken ?

De heer Michel Lemaire merkt op dat een particulier die een woning koopt ook een beroep op een makelaar doet. Als hij verbouwt, brengt hij ook veel tijd met zijn architect door. Voorts wil hij de evolutie van de prijzen per m² kennen.

Mevrouw Marie Demanet herinnert eraan dat de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek, enerzijds, de herwaardering van de wijken als opdracht heeft, maar ook een meer algemene en transversale opdracht heeft (promotie van de Vijfhoek, coördinatie, begeleiding van mensen die op zoek zijn naar een pand, ...) In 1995 heeft de AOV een inventaris van de leegstaande panden opgemaakt. Meer dan 770 leegstaande panden zijn goed voor 7 % van het bebouwde grondgebied van de Vijfhoek (534 sites) De beurs voor collectieve aankoop is slechts een van de middelen om de Vijfhoek nieuw leven in te blazen. In het laatste nummer van « *Echo du Logement* » (december 2000), uitgegeven door het Waals Gewest, wordt de balans van die herwaardering opgemaakt. In 1995 waren er 534 probleemsites. 2/3 van die problemen zijn nu opgelost. Dat is echter nog niet merkbaar op het terrein, want de administratieve termijnen zijn zeer lang en het duurt enige tijd voordat er werken aangevat kunnen worden.

Welke procedure wordt gevolgd bij de beurs voor collectieve aankoop van gebouwen ? Bedoeling is de gebouwen die reeds op de vastgoedmarkt aangeboden werden, maar waarvoor geen koper werd gevonden, te promoten. Deze gebouwen zijn op maat ingericht (drukkerij, brouwerij, ...). Bedrijven van een zekere grootte hebben niet veel belangstelling voor dergelijke gebouwen, omdat ze ontworpen zijn voor achterhaalde productiemethodes en in wijken met smalle straten liggen waar vrachtauto's met opleggers niet gemakkelijk kunnen manoeuvreren. Die bedrijven installeren zich liever in de rand, in industriezones. Het oorspronkelijke doel was dus de gebouwen te herwaarderen. De collectieve aankoop is een middel om dat doel te bereiken. Niet alle op de Beurs aangeboden gebouwen zijn na een collectieve aankoop heringericht. Tijdens de beurs hebben sommige gebouwen de aandacht getrokken en konden ze weer op de vastgoedmarkt aangeboden worden.

Il semble important de garder une mixité fonctionnelle urbaine, et en particulier de maintenir des surfaces économiques. Ces anciens immeubles industriels sont situés dans des zones affectées à l'implantation des entreprises et où les prix leur sont accessibles. (Les entreprises en effet ne peuvent se permettre des loyers élevés et ne peuvent, au contraire du logement, facilement s'installer partout). Il serait regrettable que les surfaces industrielles soient reconverties systématiquement en logement et qu'il n'y ait plus de place pour le secteur économique dans les quartiers anciens (PME, ateliers, artisanat, ...).

La Délégation pour le Développement du Pentagone est satisfaite d'observer une mixité d'affectation dans la reconversion des immeubles de la Bourse d'achat collectif. Par exemple la Ville de Bruxelles a acheté rue d'Alost un bâtiment pour y faire une pépinière d'entreprises. Il y a aussi eu des reconversions à caractère social, ainsi Télé Service s'est installé boulevard de l'Abattoir dans un bâtiment très bon marché (2.500 francs le m²).

La mixité des affectations dans un site est aussi une donnée intéressante. Certains quartiers sont riches de leur mixité à petite échelle qu'il convient de conserver. On constate en urbanisme qu'il y a une tendance vers un changement d'échelle où tout devient plus grand (regroupement de parcelles) et une tendance à la monofonction: ici en redévisant de grand ensembles en cellules plus petites, on va à l'encontre de cette tendance.

Une caractéristique qu'a mis en évidence l'événement de la Bourse est la notion de loft. Le loft est une configuration spatiale avant d'être associé à une fonction précise: c'est un espace peu cloisonné, assez grand et qui a gardé une certaine image brute, industrielle. Un bureau, un logement ou un atelier peut être installé dans un loft.

Le public cible de la Bourse est nombreux et diversifié (jeunes, moins jeunes, de la région ou non, francophones, néerlandophones, ...) avec une tendance plus marquée dans la tranche d'âge des 30-35 ans, plutôt des couples sans enfant, au niveau d'éducation élevé. Le public est averti et capable de prendre en charge un projet qui demande un effort important. En effet l'achat collectif est beaucoup plus compliqué qu'un achat individuel, les problèmes se multiplient proportionnellement à la taille du groupe, il y a une multitude d'inconnues qui allongent les délais.

Dès la deuxième Bourse la Délégation a fixé les prix d'acquisition par une convention avec le vendeur pour une durée de 3 à 5 mois, permettant de développer un montage sans qu'il n'y ait de surenchère possible par un promoteur (au début un projet avait échoué pour cette raison). A la dernière Bourse, la Délégation a même pris une option d'achat de 5 mois sur chaque bâtiment. L'option d'achat a ensuite été cédée au groupe choisi.

We vinden het belangrijk dat er in de stad gebouwen met verschillende functies blijven, in het bijzonder bedrijfsruimten. Die oude industriegebouwen liggen in gebieden die voor de vestiging van bedrijven bestemd zijn en waar de prijzen betaalbaar zijn. (De bedrijven kunnen zich immers geen hoge huurprijzen permitteren en mogen zich niet overal bevinden in tegenstelling tot de woningen). Het zou jammer zijn dat de bedrijfsruimten systematisch als woonruimten heringericht worden en dat er geen plaats meer zou zijn voor de bedrijven (KMO's, werkplaatsen, ambachten, ...) in de oude wijken.

De Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek is tevreden dat de op de beurs voor collectieve aankoop aangekochte gebouwen verschillende bestemmingen krijgen. De stad Brussel heeft bijvoorbeeld in de Aalststraat een gebouw gekocht om er een incubatorbedrijf te vestigen. Er zijn ook gebouwen met een sociaal doel: Teledienst heeft zich in de Slachthuislaan in zeer goedkoop gebouw (2.500 frank per m²) geïnstalleerd.

Het is ook een goede zaak dat een pand gemengde bestemmingen heeft. Sommige wijken hebben op kleine schaal een sterk gemengd karakter en dat moet zo blijven. In de stedenbouw wordt bestaat er echter een tendens naar schaalvergroting door groepering en specialisatie in een bepaalde functie. Door grote gehelen te herverdelen in kleinere cellen gaat men in tegen deze tendens.

Tijdens de beurs is het begrip « loft » in de belangstelling gekomen. De loft is een manier om de ruimte in te richten zonder ze voor een speciale functie te bestemmen. De loft biedt een vrij grote ruimte met weinig afscheidingen die eruit ziet als een onafgewerkt industriegebouw. In een loft kunnen een kantoor, een woning of een werkplaats geïnstalleerd worden.

De doelgroep van de beurs is zeer groot en verscheiden (jongeren, minder jongeren, al dan niet uit het gewest, Nederlandstaligen, Franstaligen, ...) met een uitgesproken tendens in de leeftijdscategorie 30-35-jarigen, doorgaans jonge gezinnen zonder kinderen en met een hoger opleidingsniveau. Het zijn bewuste mensen die een veeleisend project kunnen leiden. Een collectieve aankoop is immers veel ingewikkelder dan een individuele aankoop. Het aantal problemen stijgt evenredig aan de omvang van de groep. Er zijn tal van onbekende factoren die de termijnen verlengen.

Vanaf de tweede beurs heeft de Afvaardiging de aankooprijzen vastgesteld in een overeenkomst met de verkoper voor een duur van 3 tot 5 maanden en er aldus voor gezorgd dat een projectontwikkelaar geen hoger bod kan uitbrengen (om die reden was in het begin een project mislukt). Op de laatste beurs heeft de Afvaardiging zelfs een aankoopoptie van 5 maanden op elk gebouw genomen. De aankoopoptie werd vervolgens overgedragen aan de gekozen groep.

Au niveau des acquéreurs, il y a eu sur la bonne vingtaine de sites mis à la Bourse, 3 sites achetés par des promoteurs, 7 achats collectifs (groupes de 3 à 20 personnes et plus), le reste étant acquis par des particuliers, associations, etc.

En ce qui concerne la « *gentrification* » c'est un effet pervers qui a déjà été reproché à la Délégation. Les prix de certains bâtiments de la première Bourse étant inférieurs au prix du terrain, il était inévitable qu'il y ait une réévaluation de la valeur des immeubles qui s'opère, comme on peut l'observer. Mais les premiers occupants issus de la Bourse commencent à peine à s'installer et il n'y a pas encore de réel effet induit sur la population. Il faudra cependant être vigilant.

La Délégation au développement du Pentagone est une équipe de 8 personnes qui travaillent sur différentes missions: la revitalisation occupe 5 personnes à temps plein. Quant à la Bourse d'achat collectif, l'équipe fluctue en fonction des besoins, la préparation de l'événement prend du temps mais aussi le suivi des groupes. Un inventaire des biens disponibles est tenu en permanence, mais il n'y a plus vraiment de grands sites industriels libres dans le Pentagone.

M. Eddy Deruwe précise le profil des personnes qui se sont intéressées au projet d'achats collectifs. Au début, il s'agit d'un groupe de neuf personnes qui ont connu plusieurs tentatives avortées. Confrontés à des promoteurs, il fallait être compétitifs sur le marché. Au début, tout le monde pouvait participer, il n'y avait aucun critère de participation. Mais si on n'a pas de capital de départ, il est très difficile de se lancer dans un tel projet. Un capital de départ de 10 % sur le projet global a alors été exigé des partenaires. Le projet ayant un coût total estimé de 50 millions, il fallait un capital de départ de 5 millions. Les neuf personnes ont tout de suite acheté les bâtiments. Il n'a fallu qu'une semaine pour prendre l'option sans avoir pu étudier le bâtiment de manière approfondie : à cet égard, la compétence de l'architecte a été prédominante. Il a fallu deux ou trois mois pour persuader d'autres personnes d'entrer dans le projet. Pour des raisons psychologiques, il n'a pas été facile de leur faire accepter le quartier. Les 10 % de départ ont aussi été importants pour négocier avec les banques, notamment la CGER, le Crédit communal de Belgique et la banque Triodos. La demande par rapport à la banque était un crédit de 80 millions. On voulait que la banque garantisse la totalité de l'opération. Les banques ont renâclé, car les gens avaient des revenus très différents. Il a fallu jouer sur les solidarités internes : chacun se portait garant d'une autre partie du projet. Cela a été très difficile. En effet, en cas de faillite d'une personne, il pouvait y avoir des problèmes, c'est pour cela qu'il a fallu bien réfléchir au point de vue juridique. La banque Triodos s'est montrée intéressée dès le départ, mais au fil du temps, trois banques ont fait des offres. Les partenaires ont choisi une banque qui offrait le plus de facilités, pas nécessairement la moins

Van het twintigtal op de beurs te koop gestelde sites zijn er 3 gekocht door projectontwikkelaars, 7 collectief aangekocht (groepen van 3 tot 20 personen en meer). De resterende gebouwen zijn aangekocht door particulieren, verenigingen enz.

« *Gentrification* » is een nadelig gevolg dat aan de AOV wordt verweten. Op de eerste beurs lagen de prijzen van bepaalde gebouwen lager dan die van de bouwgronden. Daarom was het onvermijdelijk dat de gebouwen herschat werden, zoals men kan vaststellen. De eerste bewoners beginnen zich echter pas te vestigen en er is nog geen aantekelijkheidseffect. Men moet echter waakzaam zijn.

De Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek bestaat uit 8 personen die veel verschillende taken hebben : 5 personen houden zich voltijds bezig met de herwaardering. De beurs voor collectieve aankoop van gebouwen wordt georganiseerd door een team waarvan de omvang varieert naargelang van de behoeften. De voorbereiding van het evenement en de begeleiding van de groepen vergen tijd. Er wordt een inventaris van de beschikbare gebouwen bijgehouden, maar in de Vijfhoek zijn er echt geen ongebruikte grote industriesites meer.

De heer Eddy Deruwe geeft meer uitleg over het profiel van de personen die belangstelling hebben getoond voor het project van collectieve aankopen. In het begin betrof het een groep van negen personen die verschillende mislukte pogingen hebben meegemaakt. Als men met promotoren te maken krijgt, dan moet men competitief zijn op de markt. In het begin kon iedereen in het project stappen, aangezien er geen enkel deelnemingscriterium was vastgesteld. Als men geen startkapitaal heeft, is het echter heel moeilijk om aan een dergelijk project te beginnen. Er is daarna van de deelnemers geëist dat ze zouden beschikken over een aanvangskapitaal dat 10 % bedroeg van de totale kostprijs van het project. Aangezien de totale kostprijs van het project geraamd was op 50 miljoen, was er een startkapitaal van 5 miljoen nodig. De negen voormelde personen hebben het gebouw onmiddellijk gekocht. Ze hebben slecht één week nodig gehad om de optie te lichten, zelfs zonder het gebouw grondig bestudeerd te hebben. In dit geval was de vakbekwaamheid van de architect doorslaggevend. Er is twee of drie maanden nodig geweest om andere mensen ervan te overtuigen erin te stappen. Om psychologische redenen was het niet makkelijk om hen de wijk te doen aanvaarden. Het startkapitaal van 10 % was ook van belang om te onderhandelen met de banken, namelijk met de ASLK, het Gemeentekrediet van België en de Triodosbank. Aan de bank werd een krediet van 80 miljoen gevraagd en ook dat ze de financiering van het gehele project zou garanderen. De banken waren er niet voor gewonnen, aangezien de inkomsten van de betrokkenen heel verschillend waren. Men heeft een beroep moeten doen op de solidariteit en elkeen heeft zich borg gesteld voor telkens een ander gedeelte van het project. Dat was heel moeilijk.

chère. Des difficultés se sont également présentées pour vendre tous les lots : certains étaient très bien placés, d'autres moins. Il a fallu tout rééquilibrer, notamment en tenant compte de tous les frais, non seulement les frais de notaire, d'architecte etc., mais également les frais liés aux rénovations communes (toiture ...). Le prix de revient moyen pour l'achat et la rénovation commune est de 15.000 frs le m², mais certains ont acheté pour un prix plus élevé. Les valeurs des lots ont été évaluées en commun, selon la méthode du consensus.

Au point de vue du fonctionnement démocratique, il est important que chacun soit propriétaire : il a donc fallu, dans la phase de départ, un consensus pour prendre des décisions. Si un des copropriétaires n'est pas d'accord, la décision ne peut se prendre. C'est une société civile qui a géré les travaux pendant la phase de rénovation commune. Les propriétaires devaient déléguer leurs droits à cette société civile. Par après, la gestion a été effectuée par une association de copropriétaires.

En ce qui concerne les loyers, un appartement de 90 m² à Bruxelles-Ville se loue à 15.000 francs, ce qui est inférieur au prix du marché. Pour le même prix, en termes de remboursement hypothécaire, un appartement fini de 140 m² à « Côté Canal » revient à 2,8 millions tout compris, mais il a fallu investir les 10 % de départ. Personnellement, M. Deruwe a investi 500.000 francs comme capital de départ, avec un prêt hypothécaire à rembourser en vingt ans, à concurrence de 16.000 francs par mois. Dans le projet, une des personnes paie 10.000 francs par mois pour un appartement valant 1,5 million. Ses parents ont prêté les 150.000 francs de départ et il a emprunté le 1,2 million nécessaire. Il recevra 900.000 francs de primes qu'il utilisera pour l'aménagement. Il paie donc très peu. Tous les participants voulaient habiter le centre, sauf une personne. Vu le prix demandé au départ, les gens étaient prêts à investir d'avantage dans l'aménagement de leur logement individuel : il y a même quelqu'un qui a mis un étage en plus, avec un toit en cuivre.

Les notaires ont dû adapter la formule au groupe de 18 propriétaires. Aujourd'hui, cinq appartements sont déjà occupés. Pour certains, les travaux d'aménagement doivent encore commencer. Il y a une mixité néerlandophones/francophones, belges/immigrés, et il y a deux familles avec enfants.

Mocht iemand failliet gaan dan konden er immers problemen rijzen. Daarom heeft men dus goed moeten nadenken over de juridische aspecten. De Triodosbank was van in het begin geïnteresseerd, maar na verloop van tijd hebben drie banken voorstellen gedaan. De partners hebben een bank gekozen die de meeste faciliteiten bood, niet noodzakelijk de minst dure. Er zijn ook problemen gerezen bij de verkoop van de kavels : sommige waren goed gelegen, andere dan weer niet. Er moest naar een nieuw evenwicht worden gezocht, rekening houdend met alle kosten, niet alleen met de notariskosten, de kosten voor de architect enz., maar ook met de kosten die te maken hadden met de renovatie van de gemeenschappelijke delen (dak ...). De gemiddelde prijs voor aankoop en gemeenschappelijke renovatie bedraagt 15.000 fr./m², maar sommigen hebben veel meer betaald. De waarde van de kavels is gezamenlijk bij consensus geraamd.

Wat de democratische werking betreft, is het van belang dat iedereen eigenaar is. In de startfase was er dus een consensus nodig om beslissingen te nemen. Als een van de mede-eigenaars niet akkoord gaat, kan er geen beslissing worden genomen. De werken tijdens de fase van de gemeenschappelijke renovatiewerken werden uitgevoerd door een burgerlijke vennootschap. De eigenaars moesten hun rechten aan die vennootschap overdragen. Nadien wordt het beheer uitgevoerd door een vereniging van mede-eigenaars

Wat de huurprijzen betreft, zij erop gewezen dat een appartement van 90 m² van de stad Brussel wordt verhuurd voor 15.000 frank, wat goedkoper is dan de marktprijs. Voor dezelfde prijs in aflossing in hypotheckapitaal komt een afgewerkt appartement van 140 m² in het project « Côté Canal » neer op 2,8 miljoen, alles inbegrepen. Er moest bij het begin echter wel 10% worden geïnvesteerd. De heer Deruwe heeft 500.000 frank aan startkapitaal ingebracht. Hij heeft een hypothecaire lening gesloten met een looptijd van twintig jaar, waarvoor hij 16.000 per maand moet terugbetalen. In het project betaalt een van de betrokkenen 10.000 frank per maand, voor een appartement dat 1,5 miljoen waard is. De ouders van deze persoon hebben 150.000 frank gegeven om het startkapitaal te betalen en hijzelf heeft de nodige 1,2 miljoen geleend. Hij zal voor 900.000 frank premies ontvangen die hij zal gebruiken voor de inrichting. Hij betaalt dus heel weinig. Alle deelnemers wilden in het centrum blijven wonen, behalve één persoon. Gelet op het bedrag dat bij aanvang moest worden betaald, waren de mensen graag bereid om méér te investeren voor de inrichting van hun eigen woning : er is zelfs iemand die een verdieping meer heeft laten bouwen, met een dak in koper.

De notarissen hebben de formule moeten aanpassen aan de groep van 18 eigenaars. Vandaag zijn al vijf appartementen bewoond. Voor sommigen moeten de inrichtingswerken nog beginnen. De groep bestaat uit Nederlandstaligen/Franstaligen, Belgen/migranten, en er zijn twee gezinnen met kinderen.

Selon, M. Deruwe certains anciens immeubles de bureaux sont aussi intéressants. Par exemple, un immeuble est inoccupé à la rue Fossé-aux-Loups : c'est un immeuble de 5.000 m² (l'ancien hôtel du Crédit du Nord). Le propriétaire en demandait 10.000 francs au m², mais les prix évoluent. Pour 10.000 francs du m², ce bâtiment pourrait être habitable. Le type industriel n'est donc pas la seule solution. Autre élément : celui d'un projet mené à Fribourg où des gens qui étaient à l'origine des squatteurs d'une grande caserne ont acquis le bâtiment à l'aide d'un prêt emphytéotique. En cinq ans, cinq mille logements ont pu être créés par ces gens qui sont maintenant des investisseurs individuels.

M. Alain Wouters n'a pas l'impression d'avoir mené une opération extraordinaire de rentabilité. Il s'agirait plutôt d'une opération raisonnable en bon père de famille. Le « return » varie entre 8 et 13 %, ce qui est normal et raisonnable pour ce genre d'investissement. En ce qui concerne les primes, ces projets en ont bénéficié. Depuis lors il y a eu un recentrage sur certains périmètres. M. Wouters a en conséquence recentré sa prospection sur ces zones-là. Il s'intéresse maintenant à des zones dont il ne serait pas préoccupé auparavant. Il était nécessaire de recentrer l'octroi de primes vers des zones qui en avaient besoin. Quant à la question des immeubles de bureaux, il n'en connaît pas.

Mme Marie Demanet précise qu'à la place du Samedi, un immeuble de bureau des années 30-40 de style Art Déco a été acquis via la Bourse, par un achat collectif, et rénové en logements.

Pour M. Alain Wouters, la motivation du public d'acheteurs est de couvrir le prêt hypothécaire. Son public cible de propriétaires est composé de quadragénaires urbains, sensibles aux projets de ville. Ce ne sont pas des promoteurs. Ils fonctionnent sur la base d'un capital confiance élevé. Ce sont des gens avertis : avocats, professions libérales etc. Quant aux locataires, c'est très varié : de l'étudiant au fonctionnaire européen pour des loyers qui varient entre 10.000 et 30.000 francs par mois. Les immeubles rénovés sont mixtes. L'opération est-elle possible pour les maisons de maître ? M. Wouters ne le pense pas, et cela pour une raison de prix. Cependant, la division des maisons de maître est intéressante pour des logements qu'on veut occuper soi-même.

L'architecte et le courtier sont rémunérés, c'est compris dans le prix. Cela fait partie du fonctionnement économique de l'ensemble. Comment trouve-t-on des bâtiments à 10-12.000 francs du m² ? De telles affaires existent encore, mais il faut bien chercher. Il faut se prévenir d'un effet pervers qui viserait à transformer tous les bâtiments industriels en logements, sinon on se prive de la mixité, ce qui est aussi dommageable que l'absence de logements.

Le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson souligne l'intérêt de ce débat, car ce type d'initiative privée constitue l'un

Volgens de heer Deruwe zijn ook voormalige kantoorgebouwen interessant. Zo is één gebouw aan de Wolvengracht niet in gebruik, te weten een gebouw van 5.000 m² (het voormalige pand van het Crédit du Nord). De eigenaar vroeg 10.000 frank/m², maar de prijzen evolueren. Voor 10.000 frank/m² kan dat gebouw bewoonbaar worden gemaakt. Een industriegebouw is dus niet de enige oplossing. In Freiburg is er een project opgezet, waar bij aanvang krakers van een grote kazerne het gebouw hebben gekocht door middel van een erfpachtlening. In vijf jaar tijd hebben thans individuele investeerders vijfduizend woningen tot stand kunnen brengen.

De heer Alain Wouters heeft niet de indruk dat het project buitengewoon winstgevend is. Het is eerder een investering die hij als goede huisvader heeft gedaan. De return schommelt tussen 8 en 13 %, wat normaal en redelijk is voor zo'n investering. Er zijn voor die projecten ook premies verleend. Sedertdien heeft men zich op sommige gebieden toegespitst. De heer Wouters is dientengevolge daar gaan prospecteren en gaat nu op zoek in gebieden waarvoor hij vroeger geen belangstelling zou hebben gehad. Het was nodig om premies toe te kennen voor gebieden die er nood aan hadden. Hij is niet op de hoogte van projecten voor kantoorgebouwen.

Mevrouw Marie Demanet preciseert dat er aan het Zaterdagplein, sommige kantoorgebouwen uit de jaren 50-60 in art-decostijl, collectief zijn aangekocht en als woonruimten heringericht zijn.

Volgens de heer Alain Wouters gaat het er de kopers om een hypothecaire lening te verkrijgen. Zijn doelgroep van eigenaars bestaat uit veertigers die belangstelling hebben voor projecten in de stad. Het zijn geen promotoren. Ze beschikken wel over een aanzienlijk kapitaal en het zijn mensen die goed op de hoogte zijn zoals advocaten, vrije beroepen enz. De huurdersgroep is heel gevarieerd, gaande van de student tot de Europese ambtenaar, met huurprijzen die schommelen tussen 10.000 en 30.000 frank per maand. De gerenoveerde gebouwen worden bewoond door mensen uit verschillende sociale klassen. Is zoiets ook mogelijk voor de herenhuizen? De heer Wouters meent van niet, wegens de prijs. De verdeling van de herenhuizen in appartementen is echter wel interessant als men er zelf wil wonen.

Het honorarium van de architect en de makelaar zijn in de prijs verrekend. Dat maakt deel uit van de economische werking van het geheel. Hoe vindt men gebouwen tegen 10-12.000 frank per m² ? Dergelijke gebouwen bestaan nog, maar men moet ze vinden. Er moet echter worden vermeden dat alle industriële gebouwen tot woningen zouden worden verbouwd, en dat op die manier het gemengde karakter verloren zou gaan, wat even erg zou zijn als panden zonder woningen.

Staatssecretaris Alain Hutchinson wijst op het belang van dit debat. Dit soort van privé-initiatief is een van de

des outils pour maintenir les Bruxellois à Bruxelles. Le Secrétaire d'Etat est aussi sensible au phénomène de « *gentrification* » ou de « *sablonnisation* » de la ville : les pouvoirs publics ont là un rôle à jouer. Le Fonds du logement a récemment fait l'acquisition d'un certain nombre de friches industrielles situées dans des quartiers populaires, qui devraient permettre de recréer une mixité sociale. Cependant, il faut être attentif aux velléités des promoteurs de « *déporter* » les habitants de logements sociaux qui contrastent avec les nouveaux propriétaires plus nantis s'installant dans ces quartiers, par exemple au Rempart des Moines.

M. Michel Lemaire estime qu'il faut fédérer les gens qui ont envie de procéder à de telles opérations, différentes de la démarche de promoteur. L'opération paraît très fastidieuse. M. Eddy Deruwe et Mme Demanet ont-ils une idée du potentiel qui resterait disponible, indépendamment de l'évolution des prix ?

M. Eddy Deruwe répond que ce sont justement les immeubles qui ne sont pas sur le marché qui sont intéressants. L'intérêt, c'est de rechercher le propriétaire et de négocier avec celui-ci. Il y a un potentiel énorme, qui existe dans la Ville de Bruxelles mais aussi dans les communes de la première couronne.

Mme Marie Demanet répond qu'en ce qui concerne le Pentagone, les trois premières bourses ont remis sur le marché quelques 70.000 m² de surfaces bâties. Le chiffre d'affaires total a été de 450 millions en ne comptabilisant que les achats.

IV. Deuxième échange de vues : détermination des objectifs poursuivis

Le président demande l'avis des commissaires sur la suite des travaux : soit mener une discussion uniquement sur la résolution, soit mener une discussion élargie à toute la problématique du logement moyen.

M. Sven Gatz estime que la résolution a pour ambition d'élargir les initiatives comme celle de la Délégation pour le développement du Pentagone à l'ensemble de la Région bruxelloise. Il propose d'en rester au texte, en l'élargissant si nécessaire, mais sans se perdre dans des considérations plus générales.

M. Mostafa Ouezekhti souhaite mener à part, dans un large débat, une discussion sur le logement moyen dans son ensemble, et d'en rester ici au texte de la proposition.

Mme Isabelle Emmery confirme qu'il faut rester sur la proposition de M. Gatz sans la cloisonner. Mais il faudrait également un débat sur le logement moyen.

middelen om de Brusselaars in Brussel te houden. De staatssecretaris heeft ook aandacht voor het verschijnsel van de « *gentrificatie* » of de « *verzaveling* » van de stad. De overheid moet een rol spelen op dat vlak. Het Woningfonds heeft onlangs een aantal industriegronden gekocht in de volkswijken. Dat zou de mogelijkheid moeten bieden om opnieuw voor sociale verscheidenheid te zorgen. Men moet er echter op toezien dat de promotoren de bewoners van de sociale woningen niet verjagen omdat zij niet zouden passen bij welgestelde nieuwe eigenaars die zich in de wijken willen vestigen, zoals bijvoorbeeld aan de Papenvest.

De heer Michel Lemaire vindt dat men de personen die zo'n initiatieven, die verschillen van die van de promotoren, willen nemen, moet verenigen. Het lijkt echter niet gemakkelijk om zo'n projecten uit te voeren. Hebben de heer Eddy Deruwe en mevrouw Marie Demanet een idee van wat nog beschikbaar zou zijn, onafhankelijk van de prijsevolutie ?

De heer Eddy Deruwe antwoordt dat uitgerekend de gebouwen die niet op de markt aangeboden worden de interessantste zijn. Het gaat erom de eigenaar op te sporen en met hem te onderhandelen. Er zijn nog enorm veel mogelijkheden, niet alleen in Brussel-Stad maar ook in de gemeenten van de eerste gordel.

Mevrouw Marie Demanet zegt dat er, wat de Vijfhoek betreft, tijdens de eerste drie beurzen zowat 70.000 m² aan bebouwde oppervlakte op de markt is gebracht. Het totale omzetcijfer bedroeg 450 miljoen, alleen al voor de aankopen.

IV. Tweede gedachtewisseling : omschrijving van de nagestreefde doelstellingen

De voorzitter vraagt de mening van de commissieleden over de verdere werkzaamheden. Ofwel wordt enkel het voorstel van resolutie besproken ofwel wordt een ruime bespreking gewijd aan de middelgrote woningen.

De heer Sven Gatz vindt dat de resolutie ertoe strekt initiatieven zoals die van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek uit te breiden tot het hele Hoofdstedelijk Gewest. Hij stelt voor bij de tekst te blijven en die desnoods ruimer in te vullen, maar men mag geen tijd verliezen met algemenere beschouwingen.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt dat los van dit voorstel een ruimer debat gehouden wordt over de middelgrote woningen en dat men nu bij het voorstel blijft.

Mevr. Isabelle Emmery wil zich ook aan het voorstel van de heer Gatz houden, zonder andere aspecten uit het oog te verliezen. Er moet echter ook een debat over de middelgrote woningen gehouden worden.

M. Michel Lemaire estime que la proposition de M. Gatz n'a plus de sens. Si on publiait un tel texte, cela aurait de l'impact sur les prix. La résolution part d'un bon sentiment, mais aurait plus d'effets pervers que voulu.

Le président propose que l'on reprenne prochainement la discussion sur le texte. Formellement, la proposition peut être discutée, mais sans préjudice de ce que la commission en fera.

M. Michel Lemaire estime qu'il faut en rester là.

Le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson n'est pas de cet avis. Le problème évoqué constitue un des aspects de la politique du logement : ce sont des initiatives que l'on pourrait favoriser, dans un certain nombre de conditions à cerner ; tel est l'objet du débat à mener. Cette résolution a tout son sens.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il ne faut pas se lancer aujourd'hui dans le corps du débat. Mais il ne faut pas surévaluer les effets pervers. La gentryfication, à certains endroits, ce n'est pas si mal.

Le président souligne que les effets pervers ne concernent que le coût de l'opération qui rendent celle-ci impossible. Tout le monde est d'accord avec l'objection de M. Michel Lemaire : la question n'est plus de savoir si cela va déboucher sur une résolution, mais la question est de savoir à quelles conditions on pourra mettre les bâtiments industriels sur le marché, et à quelles conditions la Région doit intervenir.

M. Mostafa Ouezekhti souligne qu'il ne faut pas oublier l'objectif principal : comment rénover et réhabiliter les sites industriels ?

M. Michel Lemaire se déclare tout à fait opposé à la résolution, mais pas à la continuation de la discussion.

V. Troisième échange de vues : analyse du dispositif de la résolution

M. Sven Gatz présente à la commission les considérants et les tirets de sa proposition de résolution, qu'il commente.

M. Mohamed Daïf estime que, s'il faut sauver le patrimoine industriel en réalisant des opérations d'achat collectif à destination de logement, il conviendrait peut-être aussi de mettre des conditions de revenu. En effet, il ne faut pas favoriser la spéculation. Quel type de logement veut-on favoriser ? Il y a des gens à revenus très importants, que les pouvoirs publics ne doivent pas subsidier. S'il n'a pas de garantie sur la nature des bénéficiaires de telles opérations, l'intervenant ne votera pas la proposition.

De heer Michel Lemaire is van oordeel dat het voorstel van de heer Gatz geen zin meer heeft. Indien men een dergelijke tekst zou publiceren, zou zulks een invloed hebben op de prijzen. De bedoeling van de resolutie is goed, maar ze zou ongewenste negatieve gevolgen hebben.

De voorzitter stelt voor om de bespreking van de tekst binnenkort opnieuw aan te vatten. Het voorstel kan formeel gezien besproken worden, zonder dat nu moet beslist worden wat er verder mee zal gebeuren.

De heer Michel Lemaire zegt dat men niet verder moet gaan.

Staatssecretaris Alain Hutchinson deelt die mening niet. Het probleem in kwestie vormt een van de aspecten van het huisvestingsbeleid. Men zou deze initiatieven onder bepaalde voorwaarden kunnen aanmoedigen; dat is het voorwerp van het te voeren debat. Deze resolutie heeft zeker zin.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat men vandaag de grond van de zaak nog niet moet bespreken. Maar de negatieve gevolgen mogen ook niet overschat worden. De verbetering van wijken door nieuwe bewoners aan te trekken is op bepaalde plaatsen een goede zaak.

De voorzitter onderstreept dat de averechtse gevolgen enkel betrekking hebben op de kostprijs van het project. Die wordt zo hoog dat het project onmogelijk wordt. Iedereen is het eens met het bezwaar van de heer Michel Lemaire: de vraag is niet meer of een resolutie goedgekeurd zal worden, maar wel onder welke voorwaarden industriegebouwen te koop aangeboden kunnen worden en onder welke voorwaarden het Gewest steun moet verlenen.

De heer Mostafa Ouezekhti onderstreept dat men het hoofddoel niet mag vergeten: hoe moeten de industriegebouwen gerenoveerd worden ?

De heer Michel Lemaire is helemaal tegen deze resolutie gekant, maar niet tegen de voortzetting van de bespreking.

V. Derde gedachtewisseling : bespreking van het bepalende gedeelte van de resolutie

De heer Sven Gatz geeft een toelichting bij de consideransen en de streepjes van zijn voorstel van resolutie

De heer Mohamed Daïf vindt dat indien men het industriële erfgoed wil redden via collectieve aankopen met het oog op huisvesting, men misschien ook zou moeten denken aan inkomensvoorwaarden. Men mag de speculatie niet in de hand werken. Welk soort woning krijgt voorrang? Er zijn mensen met zeer hoge inkomens die geen subsidies van de overheid moeten krijgen. Indien niet duidelijk bepaald wordt wie in aanmerking komt voor dergelijke projecten, zal de spreker dit voorstel niet goedkeuren.

M. Yaron Pesztaat fait état des difficultés d'application de la résolution. La DDP (Délégation pour le Développement du Pentagone) fait du très bon travail. Il faut qu'elle bénéficie d'un soutien. Or, la DDP travaille sur un territoire restreint. Le but ici est d'élargir le champ d'action de ce genre d'opération.

En ce qui concerne le premier tiret de la proposition, à savoir l'extension de l'affectation légale des immeubles industriels à la fonction de logement, l'intervenant estime qu'il faut procéder à un examen plus précis. En effet, on peut faire du logement partout en Région bruxelloise, sauf dans les zones industrielles. Cette considération amène à faire une distinction entre les bâtiments industriels situés dans les zones industrielles, et les bâtiments industriels situés hors de ces zones industrielles, qui peuvent facilement être transformés en logements. Cette distinction n'est pas exclusivement technique. Le bâtiment industriel en zone industrielle fait l'objet d'une protection particulière, car il y a un potentiel économique que l'on veut conserver. Ce qu'il faut soutenir, c'est la transformation des bâtiments industriels hors zone. Un aspect auquel il faut aussi être attentif est la « gentryfication » des zones, si on modifie le patrimoine industriel. En effet, Mme Marie Demanet a dit, lors des auditions, qu'à partir du moment où la bourse a été rendue publique, on a pu observer une hausse des prix du marché. Celui-ci s'est très vite adapté, ce qui n'était pas prévu. On se retrouve face au paradoxe suivant : si on veut encourager quelque chose, on le tue.

Le deuxième tiret de la proposition de résolution concerne l'inventaire annuel effectué par la SDRB. On y ajouterait les immeubles de bureaux. Au point de vue typologique, ces bâtiments sont fort différents. Il faudrait scinder les débats : d'un côté les immeubles industriels à destination de logement, et de l'autre les immeubles de bureaux à destination de logement. Il n'y a pas d'inventaire permanent des bureaux vacants, pas de liste rendue publique.

En ce qui concerne le troisième tiret de la proposition, l'intervenant rappelle son inquiétude face à l'augmentation des valeurs foncières. Cependant, la « gentryfication » n'est pas une raison pour ne rien faire.

Le quatrième tiret, quant à lui, est fondamental. Mais il faudrait aller plus loin que ce rôle d'information. C'est une véritable asbl qu'il faudrait créer : il y a tout un savoir faire à partager, il faut exploiter l'information utile qui a été rassemblée par l'expérience de la DDP. Le quatrième tiret suggère non seulement d'apporter une aide technique, mais aussi un accompagnement tout au long de la procédure.

En ce qui concerne le cinquième tiret, l'intervenant plaide pour l'inscription de ce type d'aide dans le cadre des dispositifs régionaux déjà existants des contrats de quartiers : par exemple le volet 5 des contrats de quartiers per-

De heer Yaron Pesztaat wijst op de moeilijkheid om de resolutie toe te passen. De Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek levert zeer goed werk Zij moet steun krijgen. De afvaardiging heeft echter een beperkt werkterrein. Het is de bedoeling om dit soort projecten uit te breiden.

In verband met het eerste streepje van het voorstel, te weten de uitbreiding van de bestemming van bedrijfspanden voor de woonfunctie, vindt de spreker dat een grondiger bespreking nodig is. Men kan immers overal in het Hoofdstedelijk Gewest voor woningen zorgen, behalve in de industriegebieden. Men moet dus een onderscheid maken tussen de industriegebouwen in de industriegebieden en de industriegebouwen buiten die industriegebieden waarvan gemakkelijk woningen gemaakt kunnen worden. Dit onderscheid is niet louter technisch. Het industriegebouw in een industriegebied krijgt een bijzondere bescherming, omdat men het economisch potentieel ervan wil behouden. De reconversie van industriegebouwen buiten die gebieden moet daarentegen wel gesteund worden. Een ander aspect van de reconversie dat aandacht verdient is de verbetering van wijken doordat nieuwe bewoners aange trokken worden. Mevr. Marie Demanet heeft tijdens de hoorzittingen immers verklaard dat sinds de beurs opengesteld is voor het publiek, de prijzen gestegen zijn. De markt heeft zich snel aangepast, wat niet verwacht werd. Dat is nu de paradox: door iets aan te moedigen maakt men het kapot.

Het tweede streepje van het voorstel van resolutie heeft betrekking op de jaarlijkse inventaris door de GOMB. Men zou de kantoorgebouwen daaraan toevoegen. Die gebouwen zijn echter sterk verschillend. Men zou het debat moeten opsplitsen: enerzijds de industriegebouwen die als woning bestemd worden en anderzijds de kantoorgebouwen die als woning bestemd worden. Er is geen permanente inventaris van vrije kantoren en er wordt geen lijst gepubliceerd.

In verband met het derde streepje van het voorstel, herinnert de spreker eraan dat hij bevreesd is voor een stijging van de grondprijzen. De « gentryfication » is geen reden om niets te doen.

Het vierde streepje is volgens de spreker fundamenteel. Maar men moet verder gaan dan deze informatietaak. Er zou een echte vzw opgericht moeten worden: er is heel wat knowhow die ter beschikking gesteld kan worden. Men moet gebruik maken van de nuttige informatie die door de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek verzameld is. In het vierde streepje wordt niet alleen voorgesteld om technische bijstand te verlenen, maar ook begeleiding tijdens de volledige procedure.

In verband met het vijfde streepje vraagt de spreker dat dit soort steun deel zou uitmaken van de reeds bestaande gewestelijke maatregelen in het kader van de wijkcontracten. Zo kunnen overeenkomstig hoofdstuk 5 van de wijkcontracten

met d'affecter des assistants sociaux à des missions culturelles. D'autre part, si on limitait la proposition aux contrats de quartiers, cela répondrait à la crainte des effets pervers exprimée par certains intervenants : on pourrait ainsi maîtriser ces effets pervers. M. Yaron Pesztat est partisan d'un droit de préemption léger dans le périmètre des contrats de quartiers, afin de juguler la spéculation foncière initiée par les promoteurs.

Par ailleurs, M. Yaron Pesztat pense que cette proposition de résolution concernant les achats collectifs s'inscrit dans la problématique du logement moyen. Il suggère de l'intégrer dans un grand débat sur le logement moyen, qui pourrait déboucher sur une proposition de recommandations plus vaste.

M. Jean-Pierre Cornelissen se demande, en fin de compte, quelle est la finalité poursuivie : éliminer les chancres ? Favoriser le logement moyen ? Pour l'intervenant, la « *gentrification* » n'est pas une mauvaise chose. Il faut une mixité sociale de la ville, et pour cela, ramener des gens, c'est-à-dire des contribuables, à Bruxelles. Si on veut empêcher les hauts revenus d'accéder à un type de logement dans le centre-ville, on risque de supprimer cette mixité. M. Jean-Pierre Cornelissen n'est donc pas partisan de rejeter cette proposition à la suite d'un débat sur le logement moyen. Cette proposition est plus ciblée.

M. Mostafa Ouezekhti pense qu'il faudrait réfléchir à un organisme régional qui gèrerait les opérations d'achat collectif sur le modèle de la DDP. Il faudrait en déterminer le but : soit un but purement social, soit un objectif d'élimination des chancres. Il y a une certaine mode à vouloir se loger dans des lofts. Si on veut encommissionner cette question, on n'arrivera pas à une solution. L'orateur suggère de ne pas mettre ce sujet dans un grand débat sur le logement moyen, afin de ne pas alourdir la barque.

Mme Isabelle Emmery souscrit entièrement à l'idée d'insérer cette proposition dans les contrats de quartiers. Cette proposition n'a de sens que dans le cadre de la revitalisation des immeubles industriels : il faut donc lier cette question à celle des quartiers en décrépidité. L'intervenante suggère à nouveau d'auditionner M. Patrick Crahay. En ce qui concerne le type de public concerné par les opérations d'achat collectif, l'intervenante pense qu'il s'agit surtout d'un public averti. Or, cela n'a pas sens de voter un texte si ces gens peuvent réaliser ce type d'opération sans les pouvoirs publics. Enfin, l'oratrice est opposée à insérer la proposition de résolution dans un débat sur le logement moyen. En effet, elle doute qu'il s'agisse d'un public destiné au logement moyen. Elle estime que le texte est plutôt destiné à des gens qui peuvent se débrouiller tout seuls.

maatschappelijk assistenten een culturele taak krijgen. Indien het voorstel beperkt zou worden tot de wijkcontracten, zou men ook tegemoet komen aan de vrees van bepaalde sprekers voor de negatieve gevolgen. Die zouden op deze manier onder controle gehouden kunnen worden. De heer Yaron Pesztat is voorstander van een beperkt recht van voorkoop in het gebied van de wijkcontracten, opdat de vastgoedspeculatie van de promotoren aan banden gelegd zou worden.

De heer Yaron Pesztat is van oordeel dat dit voorstel van resolutie betreffende de collectieve aankoop past in het kader van de problematiek van de middelgrote woningen. Hij stelt voor om het te bespreken in het kader van een ruim debat over de middelgrote woningen, dat tot een algemener voorstel van aanbevelingen zou kunnen leiden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt wat uiteindelijk het nagestreefde doel is: de stadskankers doen verdwijnen ? De sector van de middelgrote woningen uitbouwen ? Volgens de spreker is de « *gentrification* » geen slechte zaak. Er is sociale gemengdheid nodig in de stad en er moeten opnieuw mensen, met andere woorden belastingplichtigen, naar Brussel aangetrokken worden. Indien mensen met een hoog inkomen uitgesloten worden van een bepaald soort woning in het stadscentrum, kan deze gemengdheid wel eens verdwijnen. De heer Jean-Pierre Cornelissen wil niet dat een debat over de middelgrote woningen ertoe zou leiden dat dit voorstel verworpen wordt. Dit voorstel heeft een specifiek doel.

De heer Mostafa Ouezekhti denkt eerder aan een gewestelijk orgaan naar het voorbeeld van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek dat de projecten van collectieve aankoop zou beheren. Het doel ervan zou bepaald moeten worden : enkel een sociaal doel ofwel het doen verdwijnen van de stadskankers. De lofts zijn een modeverschijnsel. Indien over deze vraag eindeloze debatten in de commissie gevoerd worden, zal er geen oplossing uit de bus komen. De spreker vindt het beter om deze kwestie niet te koppelen aan een ruim debat over de middelgrote woningen en niet alles ineens te behandelen.

Mevrouw Isabelle Emmery is het er helemaal mee eens om dit voorstel deel te laten uitmaken van de wijkcontracten. Dit voorstel heeft enkel zin in het kader van de herbestemming van de bedrijfsgebouwen. Dit onderwerp moet dus in verband gebracht worden met het probleem van de achtergestelde wijken. De spreker stelt opnieuw voor om de heer Patrick Crahay te horen. Wat de doelgroep van de projecten van collectieve aankoop betreft, meent de spreker dat het vooral om goed geïnformeerde mensen gaat. Het heeft geen zin om een tekst goed te keuren, als die mensen dergelijke projecten kunnen realiseren zonder de steun van de overheid. De spreker is er ook tegen gekant dat het voorstel van resolutie besproken zou worden in het kader van een debat over de middelgrote woningen. Zij denkt immers dat de doelgroep van deze projecten niet samenvalt met de doelgroep van de middelgrote woningen. Volgens haar is de tekst eerder bestemd voor mensen die geen steun nodig hebben.

Mme Fatiha Saïdi rejoint la remarque de Mme Isabelle Emmery : elle s'interroge sur le profil des gens qui se dirigent vers l'achat collectif. L'intervenante estime que cette démarche relève plutôt de privilégiés. Dans la mise en œuvre concrète des opérations, il faudrait favoriser l'information vers un autre public cible, afin de favoriser la mixité sociale et culturelle.

M. Mohamed Daïf souscrit entièrement aux propos de Mme Fatiha Saïdi. Il souhaite que la commission auditionne des représentants de la SDRB, afin de connaître leur position.

Mme Françoise Schepmans estime que la politique du logement à Bruxelles poursuit deux objectifs : d'une part, un aspect social, afin que chaque habitant ait un logement décent ; d'autre part, la politique du logement vise aussi l'amélioration du cadre de vie en Région bruxelloise. En effet, il faut lutter contre les chancres et les immeubles à l'abandon. Or, on constate que l'accès au logement ne s'améliore pas. Si on veut que Bruxelles vive, il ne faut pas proposer des outils seulement pour des catégories de personnes déterminées, ou des quartiers particuliers. Elle n'est pas d'accord de lier la proposition de résolution à l'ordonnance sur les contrats de quartiers. Il y a des quartiers à Bruxelles qui sont à la limite de la définition de quartiers fragilisés. Pour éviter de refaire les erreurs du passé, et que des quartiers se paupérisent, il faut une vue globale.

M. Sven Gatz répond aux objections des commissaires.

En ce qui concerne le public visé, sa proposition vise *grosso modo* des gens qui peuvent effectivement se débrouiller tout seuls. Mais il ne s'agit aucunement de favoriser ces gens-là, par exemple au moyen de subsides. Sa résolution se place du point de vue des bâtiments. A terme, ces bâtiments vont perdre leur caractère industriel. Il ne s'agit donc pas de favoriser une certaine catégorie de personnes, mais de réhabiliter des bâtiments. Il n'est pas question de subsides. L'intervenant n'a aucune objection à vouloir élargir le public cible, mais il ne faut pas non plus créer une mixité sociale artificielle. Son intention n'est pas de transformer les bâtiments industriels en blocs d'habitation sociale. Il ne veut pas encourager pour autant la « *gentrification* », mais il n'y est pas opposé. Par ailleurs, M. Sven Gatz souscrit à la distinction faite par M. Yaron Pesztat : il ne veut pas mettre l'industrie en danger, et il ne s'agit aucunement de transformer des bâtiments industriels se situant dans des zones industrielles.

En ce qui concerne les différents tirets de la proposition, M. Sven Gatz est ouvert à tous les amendements. Au premier tiret, il faudrait préciser qu'il ne s'agit pas de convertir les bâtiments industriels se trouvant dans des zones industrielles. On pourrait laisser tomber le deuxième tiret, qui concerne les bureaux à l'abandon. Cependant, on pour-

Mevrouw Fatiha Saïdi is het eens met mevrouw Isabelle Emmery. Ze vraagt zich af wie geïnteresseerd is in projecten van collectieve aankoop. Bij de uitvoering van dergelijke projecten moet vooral informatie verstrekt worden aan andere doelgroepen, om de sociale en culturele gemengdheid te versterken.

De heer Mohamed Daïf is het helemaal eens met mevrouw Fatiha Saïdi. Hij vraagt dat de commissie een hoorzitting zou horen met vertegenwoordigers van de GOMB, om hun standpunt te kennen.

Mevrouw Françoise Schepmans wijst erop dat het huisvestingsbeleid in Brussel twee doelen nastreeft. Er is het sociale doel om iedere inwoner een degelijke woning aan te bieden en er is het doel om de leefomgeving in het Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren. De stadskankers en de verwaarloosde gebouwen moeten bestreden worden. Men stelt vast dat de toegang tot de huisvesting in Brussel niet verbeterd. Als men wil dat Brussel leeft, moet men niet exclusief de aandacht richten op bepaalde doelgroepen of bepaalde wijken. Zij gaat er niet mee akkoord om het voorstel van resolutie te koppelen aan de ordonnantie betreffende de wijkcontracten. In Brussel zijn er wijken die bijna als achtergestelde wijken omschreven kunnen worden. Om te voorkomen dat dezelfde fouten als in het verleden begaan worden en dat bepaalde wijken verpauperen, is een allesomvattende aanpak vereist.

De heer Sven Gatz reageert op de opmerkingen van de leden van de commissie.

Hij wijst erop dat, wat de doelgroep betreft, zijn voorstel *grosso modo* gericht is op de personen die in feite geen hulp nodig hebben. Het is echter niet de bedoeling die mensen te bevoordelen, bijvoorbeeld door middel van subsidies. De resolutie heeft betrekking op de gebouwen. Op termijn zullen deze gebouwen hun industriële functie verliezen. Het gaat er dus niet om een bepaalde categorie van personen te bevoordelen, maar gebouwen te renoveren. Er is hoegenaamd geen sprake van subsidies. De spreker heeft geen bezwaar tegen het verruimen van de doelgroep, maar zegt dat men evenmin een kunstmatige sociale gemengdheid mag scheppen. Het is niet zijn bedoeling de industriegebouwen te verbouwen tot sociale woonblokken. Hij wil evenmin de « *gentrification* » in de hand werken, al is hij er niet tegen gekant. De heer Sven Gatz kan zich voorts verenigen met het onderscheid dat de heer Yaron Pesztat gemaakt heeft: hij wil de industrie niet in gevaar brengen en het is geenszins de bedoeling de industriegebouwen die zich in de industriegebieden bevinden, te verbouwen.

De heer Sven Gatz zegt dat hij openstaat voor amendementen op de verschillende streepjes van het voorstel. In het eerste streepje zou moeten worden verduidelijkt dat het niet de bedoeling is de industriegebouwen die zich in de industriegebieden bevinden, te verbouwen. Men zou het tweede streepje dat betrekking heeft op de verlaten kantoorgebou-

rait aussi décider de rendre cet inventaire permanent. En ce qui concerne le troisième tiret et le risque d'attirer des promoteurs en rendant l'initiative d'achat collectif publique, il y a effectivement un problème : on ne peut pas demander aux gens une preuve qu'ils ne sont pas en société. En ce qui concerne le quatrième tiret, il serait utile d'établir cette information via la SDRB ou un autre organisme. Dès que les gens prennent contact avec la bourse, ils peuvent encore s'organiser tout seuls : il s'agit d'une aide juridique de première ligne. En ce qui concerne le cinquième tiret, M. Sven Gatz est favorable à établir un lien avec les contrats de quartiers. En effet, la plupart des bâtiments auxquels il pense se trouvent dans ces périmètres. Mais il se peut aussi qu'il y en ait d'autres, en dehors de ceux-ci. Dans ce dernier cas, il n'est pas opposé à élargir le champ d'application de sa proposition.

Pour M. Sven Gatz, sa résolution vise à transposer l'expérience de la DDP à l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Il n'est pas partisan d'intégrer la discussion de cette résolution dans le débat sur le logement moyen, car il ne voit pas quelle est la perspective qui dicterait ce choix. Telle n'est pas son intention. Il souhaite que ce débat soit mené à part.

M. Yaron Pesztat estime que la « *gentrification* » n'est pas un problème en soi. Elle n'est un problème que dans la mesure où la Région bruxelloise n'offre pas à une grande catégorie d'habitants des moyens suffisants pour se loger : alors que 60 % de la population se trouverait dans les conditions d'accès au logement social, le parc locatif social couvrirait seulement 8 % de la demande.

M. Sven Gatz précise que ce chiffre est de 18 % en Flandre, et de 30 % aux Pays-Bas.

M. Yaron Pesztat stigmatise la pauvreté de l'offre de logement social à Bruxelles : il n'y a pas d'alternative à offrir, et c'est précisément cela qui pose problème.

En ce qui concerne l'objectif de la résolution, l'intervenant ne voit pas où se situe le problème : un instrument régional que l'on crée pourrait poursuivre deux objectifs, à savoir la diminution des chancres, et l'augmentation de la capacité de logement.

Sur la question de savoir si le public cible a besoin d'une aide régionale, il faudrait distinguer, selon M. Yaron Pesztat, deux choses différentes : d'une part, si le public visé par la résolution est suffisamment nanti au point de vue culturel et financier pour se débrouiller lui-même, la Région ne devra pas donner de subsides; d'autre part, en ce qui concerne les bâtiments industriels, force est de constater que même les gens qui ont les moyens ne savent pas procéder à des achats collectifs. En effet, des gens hyper-qualifiés mettent plus d'un an à réaliser cette opération. Il faudrait permettre à Monsieur Tout-le-Monde de fonctionner dans une opération d'achat collectif.

wen kunnen laten wegvallen. Men zou ook kunnen beslissen om die inventaris te bestendigen. In verband met het derde streepje en het gevaar om promotoren aan te trekken door het initiatief van collectieve aankoop openbaar te maken, rijst er wel een probleem: men mag aan de mensen niet vragen het bewijs te leveren dat ze geen vennootschap hebben. Wat het vierde streepje betreft, zou het beter zijn deze informatiedienst door de GOMB of een ander orgaan te laten organiseren. Van zodra de mensen contact opnemen met de beurs, kunnen ze zich nog op eigen houtje organiseren: het gaat om eerstelijns juridische bijstand. Wat het vijfde streepje betreft, is de heer Sven Gatz er voorstander van een verband te leggen met de wijkovereenkomsten. Immers, de meeste van de gebouwen waaraan hij denkt bevinden zich in die perimeters. Maar ze kunnen ook buiten die zones liggen. In dit geval, is hij er niet tegen gekant om het toepassingsgebied van zijn voorstel te verruimen.

Volgens de heer Sven Gatz strekt zijn voorstel ertoe om initiatieven zoals dat van de AOV in heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te nemen. Hij wil de bespreking van deze resolutie niet voeren in het kader van het debat over de middelgrote woningen want hij ziet niet in waarom. Dat is niet zijn bedoeling. Hij wil dat dit debat afzonderlijk wordt gehouden.

Volgens de heer Yaron Pesztat is de « *gentrification* » geen probleem op zich. *Gentrification* is een probleem in zoverre het Brussels Gewest niet aan een ruime categorie van inwoners voldoende middelen geeft om te wonen: ofschoon 60 % van de bevolking in aanmerking komt voor een sociale woning, zouden de sociale woningen slechts 8 % van het aanbod vertegenwoordigen.

De heer Sven Gatz wijst erop dat dit cijfer in Vlaanderen 18 % en in Nederland 30 % bedraagt.

De heer Yaron Pesztat hekelt het geringe aanbod aan sociale woningen in Brussel: er is geen alternatief, en precies daarin schuilt het probleem.

Het is de spreker niet duidelijk wat het probleem is in verband met het doel van de resolutie: met een gewestelijk middel dat men scheidt kan men twee doelstellingen nastreven, te weten de vermindering van de stadskankers en de verhoging van het aantal woningen.

Volgens de heer Yaron Pesztat moet men, in verband met de vraag of de doelgroep gewestelijke steun nodig heeft, twee zaken van elkaar onderscheiden: enerzijds is het zo dat als de doelgroep voldoende bemiddeld is zodat het Gewest geen subsidies zal moeten verlenen; anderzijds is het zo dat, wat de industriegebouwen betreft, zelfs de mensen die wel over de nodige middelen beschikken, geen collectieve aankopen kunnen doen. Immers, grote specialisten doen er meer dan een jaar over om zo'n project te verwezenlijken. Men moet Jan-met-de-Pet de mogelijkheid bieden in een project van collectieve aankoop te stappen.

Pour M. Sven Gatz, Monsieur Tout-le-Monde n'est pas intéressé par ce genre d'opération. L'intervenant n'est pas opposé par principe à élargir le public cible, mais il ne faudrait pas forcer les gens à vivre en lofts contre leur gré. Il faudrait plutôt partir du principe que les gens sont intelligents assez pour mener une telle opération, mais qu'ils n'ont pas les mêmes moyens financiers qu'un promoteur immobilier.

M. Yaron Pesztat estime que l'objectif de la proposition est d'élargir un petit marché destiné à un petit public, pour en faire un grand marché destiné à un public plus large. Si tel n'est pas le cas, l'intervenant ne voit pas quel devrait être le rôle de la puissance publique. D'autre part, l'intervenant est étonné de la réaction de Mme Françoise Schepmans. En effet, depuis plus de dix ans, en rénovation urbaine, on sait que, premièrement, si la rénovation ne concerne que la brique, elle ne marche pas : il faut viser l'ensemble de l'espace public. Deuxièmement, si on ne cumule pas l'ensemble des moyens dans un périmètre donné, on n'obtient pas d'effet d'entraînement. C'est pour ces deux raisons que l'orateur suggère d'intégrer la proposition de résolution sur les achats collectifs dans la problématique des contrats de quartiers, afin d'obtenir cet effet d'entraînement. A cet aspect s'ajouterait en outre un aspect de droit de préemption.

Mme Isabelle Emmery pense que la situation est telle dans le centre de Bruxelles, qu'il n'y a plus aucun immeuble disponible pour ce type d'opération. En effet, un phénomène culturel a pu jouer, par exemple la proximité de la Grand-Place. Mais l'intervenante doute qu'un système pareil puisse se mettre en place spontanément dans d'autres communes. C'est pourquoi elle estime qu'il faudrait coupler ce dispositif avec celui des contrats de quartiers, ce qui constituerait une aide régionale complémentaire. Mme Isabelle Emmery juge donc primordial de circonscrire les opérations d'achat collectif dans certains quartiers.

Pour M. Mostafa Ouezekhti, si ces opérations naissent spontanément à Bruxelles dans le Pentagone, il faut pourtant remarquer que la DDP a éprouvé beaucoup de difficultés pour mettre un tel système en place. Il faudrait l'élargir à des gens, par exemple des familles, qui n'ont pas l'expérience adéquate, mais qui seraient demandeurs de grandes surfaces.

D'autre part, M. Mostafa Ouezekhti se demande pourquoi il faudrait limiter la proposition aux seuls chancres. Il pourrait y avoir des usines abandonnées à Woluwe ou Auderghem ... L'intervenant plaide pour la version de M. Sven Gatz : il faut créer un appel d'air. Il faut que l'expérience de la DDP puisse profiter à d'autres personnes. Mais s'il ne faut pas limiter la proposition, il ne faut pas non plus être trop timide dans sa réalisation.

Volgens de heer Sven Gatz is de man in de straat niet geïnteresseerd in een dergelijk project. De spreker is niet gekant tegen een uitbreiding van de doelgroep maar hij vindt dat men de mensen niet zou mogen verplichten om tegen hun zin in een loft te gaan wonen. Men moet eerder uitgaan van het beginsel dat de mensen verstandig genoeg zijn om een dergelijk project tot een goed einde te brengen maar dat ze niet dezelfde financiële middelen hebben als een projectontwikkelaar.

Volgens de heer Yaron Pesztat bestaat het doel van het voorstel erin een kleine markt voor een klein publiek te verruimen tot een grote markt voor een ruimer publiek. Als dat niet het geval is, dan begrijpt de spreker niet welke rol de overheid zou moeten spelen. Anderzijds is de spreker verbaasd over de reactie van mevrouw Françoise Schepmans. In verband met stadsvernieuwing weet men al meer dan tien jaar dat het renovatiebeleid niet lukt als het alleen om bakstenen gaat. Men moet ook aandacht besteden aan heel de openbare ruimte. Ten tweede, als men niet alle middelen in een welbepaalde perimeter aanwendt, blijft het aantekelijkheidseffect achterwege. Deze twee redenen stelt de spreker voor om het voorstel van resolutie over de collectieve aankopen te bespreken in het kader van de problematiek van de wijkovereenkomsten om dat aantekelijkheidseffect te verkrijgen. Daarbij komt nog een ander aspect, te weten het recht van voorkoop.

Volgens mevrouw Isabelle Emmery is de toestand zo dat er in het centrum van Brussel geen enkel gebouw meer voor zo'n project beschikbaar is. Een cultureel aspect heeft op dat vlak een rol gespeeld bijvoorbeeld de nabijheid van de grote Markt. Ze twijfelt er echter aan of dergelijke initiatieven spontaan in de andere gemeente zullen worden genomen. Vandaar dat ze vindt dat deze maatregelen gekoppeld moeten worden aan die betreffende de wijkovereenkomsten, wat een bijkomende gewestelijke steun zou betekenen. Mevrouw Isabelle Emmery vindt het dus van het allergrootste belang dat de projecten voor collectieve aankoop op die wijken worden toegespitst.

De heer Mostafa Ouezekhti wijst erop dat die initiatieven in Brussel, in de Vijfhoek, spontaan tot stand gekomen zijn. Hij wijst er echter op dat de AOV nochtans heel wat problemen heeft gehad om een dergelijke project tot stand te brengen. Het moet worden uitgebreid tot mensen, bijvoorbeeld gezinnen, die terzake geen nuttige ervaring hebben maar die op zoek zijn naar grote ruimten.

Anderzijds vraagt de heer Mostafa Ouezekhti zich af waarom dit voorstel zou worden beperkt tot de stadskanckers. Misschien zijn er in Woluwe of Oudergem ook leegstaande fabrieksgebouwen. De spreker verdedigt het voorstel van de heer Sven Gatz: men moet voor extra stimulansen zorgen. De ervaring die bij het experiment van de AOV is opgedaan moet ook anderen ten goede komen. Men moet het voorstel evenwel niet beperken, maar men mag ook niet te bescheiden zijn in de doelstellingen die men wil verwezenlijken.

M. Sven Gatz suggère que les commissaires apportent des amendements.

Mme Isabelle Emmery souhaiterait disposer d'un inventaire des bâtiments à l'abandon, avec l'indication de leur répartition territoriale. La SDRB diffuse une telle liste, mais uniquement pour les quartiers défavorisés.

VI. Quatrième échange de vues : discussion des amendements n^{os} 1 et 2

M. Yaron Pesztat présente son amendement n^o 1. Il s'est aperçu qu'il était plus facile de réécrire la proposition de résolution, même en termes de considérants. Le premier considérant limite le champ d'application de la proposition aux lieux où elle se justifie : dans les quartiers centraux d'urbanisation ancienne liée à l'industrialisation de la Région bruxelloise. Le deuxième considérant rappelle l'expérience de la Délégation au développement du Pentagone (DDP), qui a montré que l'on pouvait réaffecter ces immeubles au logement. Le troisième considérant évoque les difficultés qui ont été soulevées lors des auditions, à savoir les difficultés architecturales, notariales et financières. Le quatrième considérant souligne le double objectif de la proposition : d'une part la rénovation des quartiers dégradés, et d'autre part, la production de logements à un coût modéré.

Les cinquième et sixième considérants visent à remédier aux effets pervers de hausse des prix, soulignés lors des auditions, rendant l'opération infaisable.

Le septième considérant a pour but de préserver la possibilité de réintroduire les biens sur le marché économique.

Le premier alinéa du dispositif demande au gouvernement de créer un service d'aide à l'achat collectif, mais uniquement dans les périmètres des contrats de quartiers. Le deuxième alinéa du dispositif précise les missions de ce service régional, qui devra être décentralisé dans les quartiers via les dispositifs des contrats de quartiers.

Mme Isabelle Emmery présente son amendement n^o 2.

Pour le PS, il faut introduire un lien étroit entre les achats collectifs et les dispositifs de revitalisation des quartiers. Son amendement ne vise qu'à remplacer le dernier tiret de la proposition originelle. Sur les principes, son amendement vise le même objectif que celui de M. Yaron Pesztat. Il n'en diffère que dans la modalité.

De heer Sven Gatz stelt voor dat de commissieleden amendementen opstellen.

Mevrouw Isabelle Emmery wenst te beschikken over een inventaris van de leegstaande gebouwen, met aanduiding van hun ligging. De GOMB verspreidt een dergelijke lijst, maar alleen voor de kansarme buurten.

VI. Vierde gedachtewisseling : bespreking van de amendementen nrs. 1 en 2

De heer Yaron Pesztat stelt zijn amendement nr. 1 voor. Hij vond het gemakkelijker om het voorstel van resolutie en zelfs de consideransen te herschrijven. De eerste considerans beperkt de toepassingsfeer van het voorstel tot de plaatsen waarvoor het verantwoord is: verlaten industriële gebouwen in de oude centrale stadswijken. In de tweede considerans wordt herinnerd aan de ervaring van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV), waaruit bleek dat die gebouwen voor de woonfunctie bestemd konden worden. De derde considerans vermeldt de problemen die tijdens de hoorzittingen aan de orde werden gesteld, namelijk de architecturale, notariële en financiële problemen. In de vierde considerans wordt de dubbele doelstelling van het voorstel benadrukt: enerzijds de renovatie van de verloederde centrale wijken en anderzijds het scheppen van woongelegenheid tegen een redelijke prijs.

De vijfde en de zesde considerans houden rekening met de nadelige gevolgen van prijsstijgingen waarop gewezen werd tijdens de hoorzittingen en waardoor het project onuitvoerbaar wordt.

De zevende considerans wil de mogelijkheid behouden om de gebouwen opnieuw op de markt te brengen.

In het eerste lid van het bepalend gedeelte wordt de regering gevraagd een dienst op te richten voor hulp bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen, zij het uitsluitend in de gebieden waarop de wijkcontracten van toepassing zijn. Het tweede lid van het bepalend gedeelte omschrijft de opdrachten van deze gewestelijke dienst, die in de wijken zal moeten worden gedecentraliseerd via de wijkcontracten.

Mevrouw Isabelle Emmery dient haar amendement nr. 2 in.

Voor de PS dient er een nauwer verband te worden gelegd tussen de collectieve aankopen en de maatregelen met het oog op de herwaardering van de wijken. Haar amendement heeft als enig doel het laatste streepje van het oorspronkelijke voorstel te vervangen. Haar amendement streeft in beginsel dezelfde doelstelling na als dat van de heer Yaron Pesztat. Alleen de manier waarop verschilt.

M. Mostafa Ouezekhti demande quelle est la réaction de l'auteur de la proposition, M. Sven Gatz, par rapport à l'amendement n° 1 qui réécrit tout le texte. D'autre part, au sujet de l'amendement n° 2, l'intervenant se demande pourquoi il faut limiter les achats collectifs au seul périmètre des contrats de quartiers. S'il s'agit de créer un outil, M. Mostafa Ouezekhti comprend bien qu'il faut éviter une concurrence avec les dispositifs déjà existants dans les contrats de quartiers. Mais il ne voit pas pourquoi il faudrait réserver ce service au périmètre des contrats de quartiers.

Mme Isabelle Emmery ne voit pas en quoi son amendement diffère de l'amendement n° 1 présenté par M. Yaron Pesztat. Ces deux amendements ne font que répondre à la volonté régionale, exprimée dans la déclaration gouvernementale, de concentrer les efforts de la Région dans les quartiers défavorisés. D'ailleurs, l'intervenante estime que dans les quartiers non dégradés, les prix d'acquisition de bâtiments industriels ne seraient pas aussi bas que dans les quartiers défavorisés, ce qui rendrait l'opération impossible.

Mme Françoise Schepmans estime que c'est une vue de l'esprit que de croire qu'il faut seulement aider les quartiers défavorisés. Elle cite un exemple dans sa commune où un quartier est à la limite de la paupérisation, et n'est pourtant pas repris dans les périmètres de contrats de quartiers. Pour l'intervenante, il faut créer un service qui aide toute la population, sans faire d'exclusive.

Mme Isabelle Emmery répond aux craintes formulées par Mme Françoise Schepmans sur les quartiers en voie de paupérisation. Si de tels quartiers entrent dans les critères, ils bénéficieront, à terme, des contrats de quartiers.

Mme Françoise Schepmans estime qu'il ne faut pas attendre que les quartiers soient tout à fait paupérisés avant d'intervenir.

Pour Mme Isabelle Emmery, il est utile de lier le dispositif des achats collectifs aux contrats de quartiers car ainsi, on recrée des phénomènes d'interdépendance : on refait les espaces verts, l'espace public... Il suffit de lire le dernier tiret de la résolution de M. Gatz. En ce qui concerne la création d'un service régional, Mme Isabelle Emmery pense à une institution comme la SDRB, qui est très liée aux aspects économiques. Elle a le know-how nécessaire pour remédier à l'un des effets pervers que l'on a déjà mis en évidence, à savoir l'augmentation excessive des prix.

M. Mostafa Ouezekhti rappelle que l'objectif de la proposition est d'éliminer les chancres, et pour ce faire, de donner l'appui logistique nécessaire. S'il se trouve des candidats pour réhabiliter une usine désaffectée, par exemple

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt hoe de indiener van het voorstel, de heer Sven Gatz, staat tegenover amendement nr. 1, waarbij de hele tekst wordt herschreven. In verband met amendement nr. 2 vraagt de spreker zich anderzijds af waarom de collectieve aankopen beperkt moeten worden tot de perimeter van de wijkcontracten. Als het de bedoeling is een instrument te creëren, begrijpt hij dat concurrentie met de reeds bestaande regelingen van de wijkcontracten moet worden vermeden. Hij begrijpt echter niet waarom die dienst alleen binnen de perimeter van de wijkcontracten werkzaam zou zijn.

Mevrouw Isabelle Emmery begrijpt niet waarin haar amendement verschilt van amendement nr. 1 van de heer Yaron Pesztat. De twee amendementen beantwoorden aan de in de regeringsverklaring geformuleerde wens van het Gewest om zijn inspanningen op de achtergestelde wijken te concentreren. Bovendien vindt de spreker dat de aankooprijzen van bedrijfsgebouwen in de niet-verloederde wijken niet zo laag zouden liggen als in de achtergestelde wijken, waardoor het project onuitvoerbaar zou worden.

Mevrouw Françoise Schepmans vindt het een zuiver theoretisch standpunt dat alleen de achtergestelde wijken geholpen moeten worden. Ze haalt een voorbeeld uit haar gemeente aan, waar een wijk op de rand van de verpaupering staat en toch niet binnen de perimeters van de wijkcontracten ligt. Ze vindt dat men een dienst moet oprichten die de hele bevolking zonder uitzonderingen helpt.

Mevrouw Isabelle Emmery antwoordt op de opmerkingen van mevrouw Françoise Schepmans over de verpauperende wijken. Als de criteria van toepassing zijn op dergelijke wijken, zullen er op termijn wijkcontracten voor opgesteld worden.

Mevrouw Françoise Schepmans vindt dat men het zover niet mag laten komen.

Volgens mevrouw Isabelle Emmery dient de regeling voor de collectieve aankopen te worden gekoppeld aan de wijkcontracten, want dan houdt men rekening met alle aspecten van de ruimtelijke ordening: heraanleg van de groene ruimten, van de openbare ruimte ... Het volstaat het laatste streepje van de resolutie van de heer Gatz te lezen. Wat de oprichting van een gewestelijke dienst betreft, denkt mevrouw Isabelle Emmery aan een instelling zoals de GOMB, die zeer vertrouwd is met de economische aspecten en over de noodzakelijke knowhow beschikt om een van de nadelige gevolgen, waarop de aandacht reeds gevestigd werd, namelijk de buitensporige prijsstijgingen, op te vangen.

De heer Mostafa Ouezekhti herinnert eraan dat het voorstel ten doel heeft de bouwvallen te renoveren en daartoe voor de nodige logistieke steun te zorgen. Als er kandidaten worden gevonden om een leegstaande fabriek, bijvoor-

à Woluwe, et qui demandent une aide logistique à la Région, pourquoi ne pas la leur accorder ?

M. Sven Gatz estime qu'il n'est pas nécessaire de réécrire la résolution : il serait peut-être intéressant de synthétiser les deux amendements proposés avec le texte original de la proposition. En effet, M. Sven Gatz n'a aucune objection à formuler contre les amendements n° 1 de M. Pesztat et n° 2 de Mme Emmerly, à un élément près, qu'il va expliquer.

Le texte original de la résolution comporte des points intéressants, qui ne sont pas contradictoires avec les amendements proposés. Ainsi en est-il des deux premiers considérants, faisant référence d'une part aux primes à la rénovation, et d'autre part à la dynamique positive engendrée par ces primes.

Dans le dispositif, le deuxième tiret, demandant de tenir à jour un inventaire permanent, est intéressant. Il resterait un point à discuter à propos du troisième tiret : faut-il une forme ou une autre de promotion, sachant que cette question est liée à la problématique de l'augmentation des prix ? Quant au dernier tiret, M. Sven Gatz estime qu'il n'est pas non plus contradictoire avec les amendements proposés. Il souhaiterait donc conserver dans le texte les points qu'il vient d'énumérer.

Dans le texte de l'amendement n° 2, M. Sven Gatz ne mettrait pas le mot « exclusivement ». En effet, dans les périmètres de contrats de quartiers, les primes sont dues. En dehors de ces périmètres, il n'y a pas de primes. Mais rien n'empêche que, d'une manière marginale, s'il se trouve des candidats acquéreurs dans d'autres quartiers, que ceux-ci puissent demander un soutien logistique à un service qui ne s'occuperait dans ce cas que de donner un soutien juridique. Pour le reste, le problème des primes ne se pose pas. En fait, M. Sven Gatz aime bien la formulation de l'amendement n° 2, où il s'agit « de concentrer l'attention » des acheteurs dans les périmètres des contrats de quartiers, mais sans être exclusivement focalisé sur ces périmètres.

M. Michel Lemaire souscrit à l'opinion de M. Ouezekhti : les discriminations entre quartiers n'ont aucun sens. En effet, on peut envisager des reconversions où que ce soit dans la Région. Le « *know-how* » peut être donné à tout le monde. M. Michel Lemaire est impressionné par la qualité de l'intervention faite par Mme Demanet. Il ne voit pas pourquoi il faut aller plus loin. Les opérations ont l'air très intéressantes, mais aussi très fastidieuses dans leur réalisation. Si quelqu'un veut faire la même chose ailleurs, est-il nécessaire de créer un service officiel avec un financement, du personnel, etc. ? Si des candidats acheteurs veulent se manifester afin d'acheter quelque chose ailleurs à Bruxelles, ils pourraient toujours se renseigner auprès de la DDP. Il faut cependant considérer que si les prix continuent à augmenter, ils concerneront un autre type de marché.

beeld in Woluwe, te renoveren en als ze logistieke steun aan het Gewest vragen, waarom zouden ze die dan niet krijgen ?

De heer Sven Gatz vindt het niet nodig om de resolutie te herschrijven. Het zou misschien interessant zijn om de twee ingediende amendementen te verwerken in het oorspronkelijke voorstel. Hij heeft immers geen bezwaren tegen amendement nr. 1 van de heer Pesztat en tegen amendement nr. 2 van mevrouw Emmerly, behalve op één punt, dat hij uitlegt.

De oorspronkelijke tekst van de resolutie bevat interessante punten die niet in tegenspraak zijn met de voorgestelde amendementen. Dit geldt voor de eerste twee consideransen die enerzijds verwijzen naar de renovatiepremies en anderzijds naar de positieve dynamiek die daardoor ontstaat.

De tekst na het tweede streepje van het bepalend gedeelte waarbij gevraagd wordt een permanente inventaris bij te houden is interessant. In verband met het derde streepje moet nog besproken worden of er een of andere vorm van promotie nodig is, als men weet dat deze kwestie verband houdt met de prijsstijgingen ? De heer Sven Gatz vindt het laatste streepje evenmin tegenstrijdig met de ingediende amendementen. Hij wenst de door hem opgesomde punten in de tekst te behouden.

De heer Sven Gatz zou het woord « exclusief » niet gebruiken in de tekst van amendement nr. 2. Binnen de perimeters van wijkcontracten heeft men recht op premies. Buiten die perimeters zijn er geen premies. Niets belet echter dat kandidaat-kopers in andere wijken heel occasioneel logistieke steun zouden kunnen vragen aan een dienst die in dat geval slechts juridisch advies zou verstrekken. Voor het overige rijst er geen probleem in verband met de premies. De heer Sven Gatz is tevreden met de formulering van amendement nr. 2, waar het erom gaat « voorrang te geven » aan de perimeters van de wijkcontracten, waarbij de buiten die perimeters gelegen panden echter niet worden uitgesloten.

De heer Michel Lemaire is het eens met de heer Ouezekhti : discriminaties tussen wijken hebben geen enkele zin. Men kan immers de reconversie van bedrijfspanden in het hele Gewest overwegen. De « *know-how* » kan aan iedereen gegeven worden. De heer Michel Lemaire is onder de indruk van het betoog van mevrouw Demanet. Hij ziet niet in waarom men verder moet gaan. De projecten lijken zeer interessant, maar ook zeer moeilijk uitvoerbaar. Als iemand elders eenzelfde project wil uitvoeren, moet er dan een officiële dienst met een financiering en personeel enz. worden opgericht ? Als kandidaat-kopers elders in Brussel een pand willen kopen, zouden ze altijd inlichtingen kunnen inwinnen bij de AOV. Men moet er echter van uitgaan dat, als de prijzen blijven stijgen, het niet meer om dezelfde markt gaat.

M. Christos Doukeridis précise l'objectif qui a présidé au dépôt de l'amendement n° 1. Premièrement, en ce qui concerne la concentration du dispositif dans les périmètres des contrats de quartiers, il s'agit de concentrer dans un seul quartier un ensemble de mesures : il y a donc un objectif d'effet cumulatif qui doit être rencontré. Deuxièmement, il s'agit de travailler avec un service d'aide à l'achat collectif, qui est un service public : cela permet aux pouvoirs publics d'avoir une possibilité de pilotage d'un tel service. En effet, il faut non seulement lutter contre les chancres, mais aussi se garder la possibilité de réaffecter des bâtiments industriels à des activités productives. C'est entre autres pour cette raison qu'il est important d'avoir un acteur public qui permette de piloter la réaffectation des immeubles et de mieux contrôler la spéculation immobilière dans ces quartiers.

Le président fait remarquer que M. Sven Gatz a pointé l'élément sensible de la discussion, et ce à partir de la formulation de l'amendement n° 2 : il s'agirait de *concentrer* l'effort sur les périmètres de contrats de quartiers, mais pas *exclusivement* sur ces périmètres. Un consensus semble donc se dégager sur ce point.

La question sensible est à présent de savoir ce que représentera le dispositif d'aide qui devra être mis en place par le service public : s'agit-il uniquement d'éditer des brochures ? Ou faut-il payer une personne qui réunisse les acteurs et qui les accompagne ?

M. Mostafa Ouezekhti remercie le président pour son esprit de synthèse. Il est effectivement nécessaire que l'on concentre les efforts de la Région sur les quartiers défavorisés. Mais l'intervenant souhaitait aussi qu'on ne fasse pas d'exclusive sur ces quartiers. Il rejoint l'idée du président d'utiliser les leviers et les accompagnements existants dans les dispositifs de contrats de quartiers et de donner, pour tous les autres quartiers, un service d'informations, de brochures et d'accompagnement.

Pour M. Michel Lemaire, on peut concevoir que les pouvoirs publics donnent des informations juridiques à des gens qui veulent acheter collectivement. Mais ceux-ci devront quand même trouver un architecte sensible à ce genre de démarche, et au point de vue financier, consulter des spécialistes en crédit. Les pouvoirs publics n'ont pas à se substituer à l'architecte ou au courtier de crédit. Quant à l'acte de base, c'est au courtier de l'établir. M. Michel Lemaire souscrit à l'idée d'éditer des brochures, mais il n'est pas favorable à la création d'un nouveau service public.

Mme Isabelle Emmerly rappelle un grand principe de base : il faut être clair sur les objectifs. Qui veut-on aider ? Quel projet de ville voulons-nous ? Il faut aider des gens à effectuer des démarches qu'ils ne feraient pas spontanément. Il est indispensable de donner des objectifs à cette résolution. Ce qui serait très lourd au niveau financier, c'est

De heer Christos Doukeridis preciseert de doelstelling van amendement nr. 1. Ten eerste, wat de exclusieve toepassing van de regeling op de panden gelegen binnen de perimeters van de wijkcontracten betreft, is het de bedoeling om een geheel van maatregelen te reserveren voor een welbepaalde wijk. Hiermee wordt dus een cumulatief effect nagestreefd. Ten tweede is het de bedoeling te werken met een openbare dienst voor hulp bij de collectieve aankoop. Zo kan de overheid een dergelijke dienst leiden. Men moet immers niet alleen de strijd tegen de bouwvallen aanbinden, maar ook industriepanden voor productieactiviteiten kunnen herbestemmen. Onder meer om deze reden is het belangrijk dat de overheid de herbestemming van de panden in goede banen kan leiden en de vastgoed-speculatie in die wijken beter in de hand kan houden.

De voorzitter merkt op dat de heer Sven Gatz heeft gewezen op de formulering van amendement nr. 2 en daarmee de aandacht heeft gevestigd op het omstreden punt van de bespreking: het zou de bedoeling zijn om de inspanning te *concentreren* op de perimeters van de wijkcontracten, maar niet *exclusief* op die perimeters. Hierover lijken de commissieleden het eens te zijn.

Nu is de vraag welke steun de openbare dienst zal moeten verlenen: alleen brochures uitgeven of moet er iemand betaald worden om de marktspelers bij elkaar te brengen en te begeleiden ?

De heer Mostafa Ouezekhti dankt de voorzitter voor zijn uitstekende samenvatting. De inspanningen van het Gewest moeten inderdaad geconcentreerd worden op de achtergestelde wijken, maar andere wijken mogen niet uitgesloten worden. Hij is het er met de voorzitter over eens om de hefboomen en de begeleidende maatregelen van de wijkcontracten te gebruiken en voor alle andere wijken informatie en brochures te verstrekken en de kandidaat-kopers te begeleiden.

Volgens de heer Michel Lemaire kan men zich voorstellen dat de overheid juridische inlichtingen verstrekt aan personen die een pand collectief willen aankopen. Ze zullen echter een geïnteresseerde architect moeten vinden en kredietspecialisten moeten raadplegen voor de financiering. De overheid hoeft niet de taken van een architect of een kredietmakelaar te vervullen. De makelaar dient de basisakte op te stellen. De heer Michel Lemaire vindt het een goed idee om brochures uit te geven, maar vindt niet dat er een nieuwe openbare dienst moet worden opgericht.

Mevrouw Isabelle Emmerly herinnert aan een belangrijk basisbeginsel: men moet duidelijke doelstellingen formuleren. Wie wil men helpen? Welk stadsproject willen we? Men moet mensen helpen om stappen te doen die ze niet spontaan zouden doen. De doelstellingen van deze resolutie moeten vastgesteld worden. Financieel is het zeer zwaar

de décentraliser les moyens au niveau de chaque quartier en revitalisation. L'intervenante estime qu'une simple collaboration entre la Région et les communes suffirait à cet égard.

Pour M. Sven Gatz, il ne faut pas aller aussi loin. Il n'est pas favorable à la création d'un service à part entière. Il appartiendra au gouvernement de mettre en œuvre cette résolution. Pour l'intervenant, les gens qui n'y connaissent rien en achat collectif doivent recevoir des informations de base ; mais s'ils veulent aller plus loin, ils doivent consulter des personnes et des organismes spécialisés : des architectes, des notaires, etc. Les gens doivent pouvoir choisir comment ils vont réaliser leur achat collectif.

M. Yaron Pesztat n'est pas favorable à un nouveau service. Il suffirait de donner des missions supplémentaires à des organismes qui existent, quitte à ce que ceux-ci engagent du personnel. L'intervenant pense, par exemple, à l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement, où il existe une cellule logement qui s'occupe particulièrement des contrats de quartiers, à la SDRB, à des asbl plus spécialisées qui ont une mission de service public pour laquelle elles sont subsidiées. Il ne s'agit donc pas de créer une administration à part entière composée d'une dizaine de personnes.

En ce qui concerne la lourdeur de la centralisation, il s'agit de faire en sorte qu'à partir du service régional, un transfert puisse se faire vers les entités locales : transfert de documents, formations, permanences d'un fonctionnaire régional, etc.

Il ressort des auditions que pour effectuer des achats collectifs, il faut être rapide. Dès qu'on a repéré une bonne affaire, il faut pouvoir prendre rapidement une option d'achat. Pour ce faire, il faut avoir un minimum d'informations. Créer un service permettrait d'en savoir un minimum avant de prendre une option sur un bâtiment.

En ce qui concerne l'extension du champ d'application de la résolution, voulue par les libéraux, à tous les bâtiments de la Région de Bruxelles-Capitale, et ce afin de créer du logement moyen, l'intervenant estime que tel n'est pas le but recherché par la résolution. Le double objectif poursuivi par la résolution est, d'une part, de créer du logement à coût modéré certes, mais d'autre part de revitaliser des quartiers dépareillés par des cancras industriels. Il ne s'agit donc pas de créer ici du logement moyen. Ce n'est pas l'outil approprié. Le logement moyen fera d'ailleurs l'objet d'un débat plus large que la commission aura prochainement.

M. Mostafa Ouezekhti réagit à l'intervention de M. Michel Lemaire. S'il est vrai que tout candidat acheteur peut s'adresser à n'importe quel notaire, n'importe quel architecte, etc., il faut encore savoir lequel d'entre eux est

om de middelen te decentraliseren in elke wijk die gehewaardeerd wordt. De spreker vindt dat samenwerking tussen het Gewest en de gemeenten daartoe zou volstaan.

De heer Sven Gatz vindt dat men zover niet hoeft te gaan. Hij is er geen voorstander van om een volwaardige dienst op te richten. De regering moet deze resolutie toepassen. De spreker vindt dat de mensen die niets afweten van een collectieve aankoop basisinlichtingen moeten krijgen. Als ze echter meer inlichtingen willen, moeten ze gespecialiseerde mensen en instellingen raadplegen: architecten, notarissen, enz. De mensen moeten kunnen kiezen hoe hun collectieve aankoop zal verlopen.

De heer Yaron Pesztat is geen voorstander van een nieuwe dienst. Hij vindt dat bestaande instellingen nieuwe opdrachten moeten krijgen en desnoods daartoe extra personeelsleden moeten aanwerven. Hij denkt bijvoorbeeld aan het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, waar er een dienst Huisvesting bestaat, die zich meer bepaald bezighoudt met de wijkcontracten. Hij denkt eveneens aan de GOMB, aan meer gespecialiseerde vzw's die een openbare dienst moeten verlenen en daartoe subsidies krijgen. Het is dus niet de bedoeling om een volwaardig bestuur met een tiental personeelsleden op te richten.

Een gecentraliseerde gewestelijke dienst werkt omslachtig. Daarom moet het mogelijk zijn om in de lokale entiteiten documenten te krijgen, opleidingen te volgen en een ambtenaar van het Gewest te raadplegen.

Uit de hoorzittingen blijkt dat men snel moet zijn om een pand collectief te kunnen aankopen. Zodra men een geschikt pand heeft gevonden, moet men snel een aankooptie kunnen nemen. Daartoe moet men over een minimum aan inlichtingen beschikken. Als men te rade zou kunnen gaan bij een dienst, zou men over dat minimum kunnen beschikken alvorens men een optie op een pand neemt.

De liberalen willen de werkingssfeer van de resolutie uitbreiden tot alle panden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om middelgrote woningen tot stand te brengen. Dat is volgens de spreker niet het doel van de resolutie. Het dubbele doel van de resolutie is natuurlijk, enerzijds, woongelegenheden tot stand te brengen tegen een geringe prijs, maar, anderzijds, de door leegstaande bedrijfspanden ontsierde wijken te herwaarderen. Het is hier dus niet de bedoeling om middelgrote woningen tot stand te brengen. Dat is niet het adequate middel. Binnenkort zal de commissie trouwens een ruimer debat aan de middelgrote woningen wijden.

De heer Mostafa Ouezekhti reageert op het betoog van de heer Michel Lemaire. Elke kandidaat-koper kan zich weliswaar tot onverschillig welke notaris of architect wenden, maar hij moet dan nog weten wie van hen gespeciali-

spécialisé pour les achats collectifs. Et pour ce faire, il faut avoir une documentation spécifique pour discuter avec tel notaire, tel banquier ou tel architecte. C'est pour cela qu'il faudrait créer une bourse. Par exemple, si un petit groupe de trois personnes désire acheter un immeuble à dix-sept appartements, encore faut-il en trouver quatorze autres ...

M. Michel Lemaire convient que le service doit être le même pour toutes les communes : si des gens veulent effectuer un achat collectif à Woluwé-St-Lambert par exemple, il faut les aider de la même manière que s'ils désiraient faire un achat collectif dans un périmètre de contrat de quartier. Il faut donc garantir le même accès à l'information pour tout le monde. L'essentiel est d'avoir quelqu'un qui fasse circuler cette information. On peut, en effet, donner une mission à la Régie foncière auprès de l'Administration du Logement, ou à l'association professionnelle des notaires, pour réaliser et centraliser l'information. Mais de toutes façons, le banquier tiendra toujours compte de la somme des cas individuels, en vérifiant la solvabilité des candidats acquéreurs, indépendamment d'une couverture collective. L'orateur compare l'achat collectif dont il est question ici avec la problématique du bail emphytéotique qui s'est posée naguère. Aujourd'hui, n'importe qui peut se renseigner auprès des notaires, ou de l'administration, alors que tout le monde sait que ça ne marche pas. M. Michel Lemaire estime donc qu'il ne faut pas créer un « bidule ». Editer une brochure suffit amplement.

M. Sven Gatz a l'impression que la discussion tourne en rond, et que chacun répète ses arguments. Il propose de réaliser lui-même une synthèse des deux amendements et de sa proposition originale, en tenant compte de tous les arguments avancés jusqu'ici. M. Sven Gatz propose de remettre lui-même un amendement, en concertation avec le rapporteur, afin de modifier sa résolution, et de transmettre cet amendement aux membres de la commission. Ainsi la commission aura encore quelques semaines pour y réfléchir.

M. Christos Doulkeridis est favorable à la proposition de M. Gatz. Il semble que cette manière de travailler soit la plus constructive. L'intervenant n'a pas bien compris le sens de l'intervention de M. Michel Lemaire : pourquoi celui-ci pense-t-il qu'élargir l'expérience de la DDP à la Région bruxelloise soit une mauvaise chose ?

M. Michel Lemaire rappelle qu'il avait fait jadis une proposition d'ordonnance sur le logement moyen, qui a donné lieu à beaucoup de négociations. En fin de compte, une personne a été chargée de transmettre des informations sur ce type de problématique. M. Michel Lemaire reste tout à fait convaincu par l'expérience de la DDP, mais le problème crucial réside dans la négociation humaine entre les participants.

M. Christos Doulkeridis est plutôt d'avis qu'il faut tenir compte de l'expérience positive de la DDP. Celle-ci a éga-

seerd is in collectieve aankopen. Hij moet dus specifieke inlichtingen krijgen om te weten bij welke notaris, bankier of architect hij kan aankloppen. Daarom moet er een beurs gehouden worden. Bijvoorbeeld als een kleine groep van drie personen een flatgebouw met zeventien appartementen wenst te kopen, moeten er nog veertien andere kopers worden gevonden ...

De heer Michel Lemaire geeft toe dat de dienst dezelfde moet zijn voor alle gemeenten. Bij een collectieve aankoop van een pand in Sint-Lambrechts-Woluwe of binnen een perimeter van een wijkcontract moeten de kandidaat-kopers dezelfde hulp krijgen. Iedereen moet dus toegang hebben tot dezelfde inlichtingen. Daarom is het van essentieel belang dat iemand die inlichtingen doorgeeft. Men kan immers de Grondregie van het Bestuur Huisvesting of de beroepsvereniging van de notarissen ermee belasten de inlichtingen in te zamelen en te centraliseren. De bankier zal echter altijd rekening houden met de aankoopsprijs voor de individuele kandidaat-koper en diens solvabiliteit controleren, los van een collectieve dekking. De spreker vergelijkt de collectieve aankoop met de problematiek van de erfpacht, die onlangs aan de orde was. Heden ten dage kan iedereen inlichtingen inwinnen bij de notarissen of bij de administratie, maar iedereen weet dat zulks niet goed functioneert. De heer Michel Lemaire vindt dus dat er geen dienst hoeft te worden opgericht. Een brochure uitgeven volstaat ruimschoots.

De heer Sven Gatz heeft de indruk dat de bespreking op een dood spoor zit en dat iedereen zijn argumenten herhaalt. Hij stelt voor om zelf een synthese van de twee amendementen en zijn oorspronkelijk voorstel op te stellen en daarbij rekening te houden met alle tot nu toe aangevoerde argumenten. Hij stelt voor om zelf, in overleg met de rapporteur, een amendement op zijn resolutie in te dienen en dat amendement aan de commissieleden te bezorgen. Dan kunnen de commissieleden daar nog enkele weken over nadenken.

De heer Christos Doulkeridis is voorstander van het voorstel van de heer Gatz. Deze werkwijze lijkt de meest constructieve. De spreker heeft de opmerkingen van de heer Michel Lemaire niet goed begrepen: waarom vindt hij het niet goed dat het Brussels Gewest zijn voordeel doet met de ervaring van de AOV?

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat hij vroeger een voorstel van ordonnantie over de middelgrote woningen heeft ingediend dat uitvoerig besproken werd. Uiteindelijk werd iemand ermee belast inlichtingen over die woningen door te geven. De heer Michel Lemaire blijft er helemaal van overtuigd dat de AOV een nuttige ervaring heeft, maar het cruciale probleem zit in de onderhandelingen tussen de deelnemers.

De heer Christos Doulkeridis is veeleer van mening dat men rekening moet houden met de positieve ervaring van

lement produit des effets négatifs. C'est pourquoi, s'il faut étendre cette expérience à la Région bruxelloise, il vaut mieux ne pas le faire sans aucun filtre. D'où le débat idéologique sur la concentration des moyens dans les périmètres des contrats de quartiers. Il est difficile d'étendre le dispositif sur l'ensemble de la Région bruxelloise, car les moyens sont limités. Il faut donc concentrer ces moyens sur des actions spécifiques.

M. Michel Lemaire rappelle qu'à propos des baux emphytéotiques, il avait été proposé de ne les autoriser qu'en première couronne et pas en deuxième couronne. M. Michel Lemaire n'est pas d'accord avec cette vision des choses.

M. Yaron Pesztat fait part à la commission de trois éléments de réflexion.

D'une part, pour répondre aux préoccupations de Mme Schepmans sur les quartiers situés dans le bas de Molenbeek, on peut imaginer que, si une partie du territoire, justifiant les interventions du type achat collectif, n'est pas couverte par un dispositif de contrats de quartier, ce dispositif pourrait être étendu, non pas à toute la Région, mais à tout ce qui se trouve en périmètre SDRB de redéploiement du logement. Ainsi, on pourrait étendre le concept « dispositif régional » au périmètre SDRB. D'autre part, le public qui s'est montré intéressé par l'expérience de la DDP n'est pas forcément le même que le public qui pourrait être intéressé par des achats collectifs dans le bas de Molenbeek. Ce qu'il faut, dans ce type de quartier, c'est revitaliser la dynamique du quartier, et ce précisément au moyen de dispositifs comme les contrats de quartier et les quartiers d'initiative, ceci afin de maximiser l'investissement public. Enfin, il faut être parcimonieux avec les moyens publics, et ne pas trop dépenser d'argent public si ce n'est pas rentable. Il faut avoir le souci de l'intérêt général. C'est pour cela qu'il ne faut pas décentraliser le service « achat collectif » dans toute la Région.

Pour M. Mostafa Ouzekhti, l'objectif final, c'est d'éliminer les chancres. Il ne faut pas laisser des quartiers devenir des chancres. Ce que l'on demande, ce ne sont pas des primes supplémentaires mais des employés qui vont coordonner les démarches des candidats acquéreurs. En ce qui concerne le débat sur l'accessibilité du logement, la commission l'aura plus tard. En tant que rapporteur, M. Mostafa Ouzekhti souhaite que l'on avance et que M. Gatz puisse jumeler les amendements avec son texte originel. Sur le fond, il semble que tout le monde soit d'accord.

VII. Dépôt et vote de l'amendement n° 3

M. Sven Gatz présente le contenu de ce texte. Cet amendement répond à une série de préoccupations déjà exprimées. Il s'agit tout d'abord d'établir un service d'interface entre le candidat acheteur et les pouvoirs

de AOV. Er zijn echter ook nadelige gevolgen. Als deze actie in het hele Brusselse Gewest moet worden gevoerd, dient ze wel aangepast te worden. Vandaar het ideologische debat over de concentratie van de middelen in de perimeters van de wijkcontracten. Het is moeilijk om de regeling toe te passen op het hele Brusselse Gewest, want de middelen zijn beperkt en moeten bijgevolg voor specifieke acties worden aangewend.

In verband met de erfpacht herinnert de heer Michel Lemaire eraan dat men had voorgesteld om ze alleen in de eerste gordel en niet in de tweede gordel toe te staan. De heer Michel Lemaire is het niet eens met deze zienswijze.

De heer Yaron Pesztat wijst de commissieleden op drie zaken.

Om mevrouw Schepmans gerust te stellen in verband met de lager gelegen wijken in Molenbeek, zou men, enerzijds, bij gebrek aan wijkcontracten voor een deel van het grondgebied waarvoor collectieve aankopen verantwoord zijn, die contracten kunnen uitbreiden tot de wijken die zich binnen de GOMB-perimeter tot herontplooiing van de huisvesting bevinden en niet tot het hele Gewest. Zo zou de « gewestbepaling » ook op de GOMB-perimeter kunnen worden toegepast. Anderzijds zijn de personen die belangstelling hebben voor de ervaring van de AOV niet noodzakelijk geïnteresseerd in collectieve aankopen in de lager gelegen wijken van Molenbeek. In dit soort wijk moet de dynamiek van de wijk versterkt worden door regelingen zoals de wijkcontracten en de initiatiefwijken, om zoveel mogelijk nut uit de openbare investering te halen. Ten slotte dient men spaarzaam om te gaan met het overheids-geld en mag men er niet te veel uitgeven als het niet rendabel is. Men moet het algemeen belang voor ogen houden. Daarom mag de dienst « collectieve aankoop » niet gedecentraliseerd worden in het hele Gewest.

Volgens de heer Mostafa Ouzekhti is het einddoel de bouwvallen te renoveren. Wijken mogen niet verloederen. Men vraagt geen extra premies, maar wel bedienden die de stappen van de kandidaat-kopers coördineren. De commissie zal het debat over de toegankelijkheid tot de woningen later voeren. Als rapporteur wenst de heer Ouzekhti dat er schot in de zaak komt en dat de heer Gatz de amendementen in zijn oorspronkelijke tekst kan verwerken. Inhoudelijk lijkt iedereen het met elkaar eens te zijn.

VII. Indiening en aanneming van amendement nr. 3

De heer Sven Gatz licht amendement nr. 3 toe. Het beantwoordt aan een reeks bekommernissen waarop reeds gewezen is. Het gaat er eerst om dienst op te richten als interface tussen de kandidaat-koper en de overheid. Een

publics. Une autre préoccupation est de concentrer son énergie sur les quartiers défavorisés qui font l'objet de dispositifs régionaux existants. Les commissaires ont également exprimé le souhait de laisser la possibilité de réaffecter éventuellement ces bâtiments à une fonction industrielle. Enfin, les commissaires ont indiqué le danger que si la résolution était votée, les prix risquaient d'augmenter. Le simple fait d'ériger un service qui permette d'offrir la possibilité de créer des lofts aurait comme conséquence indésirable d'attirer la spéculation immobilière.

Tels étaient les points les plus importants et les plus sensibles politiquement. Pour le reste, il s'agit essentiellement d'ériger un service, soit en utilisant une institution déjà existante (asbl, administration, ...), soit en en créant une nouvelle.

Cet amendement ne suscite plus aucun commentaire. Les amendements n° 1 et 2 sont retirés par leur auteur respectif.

Vote sur l'amendement n° 3

L'amendement n° 3 visant à remplacer le texte de la proposition de résolution est adopté à l'unanimité des membres présents.

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur,

Mostafa OUEZEKHTI

Le Président,

Yaron PESZTAT

andere bekommernis is dat alle energie gestoken wordt in de achtergestelde wijken waarvoor er reeds gewestelijke regelingen bestaan. De commissieleden hebben eveneens de wens geformuleerd dat die panden eventueel voor industriële doeleinden bestemd kunnen worden. Ten slotte hebben de commissieleden erop gewezen dat de prijzen kunnen stijgen als de resolutie wordt aangenomen. Het loutere feit dat er een dienst wordt opgericht om panden tot lofts te kunnen verbouwen zou vastgoedspeculatie tot ongewenst gevolg kunnen hebben.

Dat waren de belangrijkste en de politiek meest gevoelige punten. Voor het overige is het hoofdzakelijk de bedoeling een dienst aan te bieden en daartoe een bestaande instelling in te schakelen (vzw, bestuur, ...) of een nieuwe dienst op te richten.

Dit amendement lokt geen commentaar meer uit. De amendementen nr. 1 en 2 worden door de respectieve indieners ingetrokken.

Stemming over amendement nr. 3

Amendement nr. 3, dat het geheel van het voorstel vangt, wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Mostafa OUEZEKHTI

De Voorzitter,

Yaron PESZTAT

VIII. Texte adopté par la Commission

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'existence, en particulier dans les quartiers centraux d'urbanisation ancienne et liés à l'industrialisation de la Région bruxelloise, d'immeubles industriels désaffectés;

Vu la possibilité de réaffecter ces immeubles à destination de logement, mise en évidence par la bourse organisée par la Délégation au Développement du Pentagone (DDP) de Bruxelles-Ville visant à encourager l'achat collectif de ce type de bâtiments;

Vu les difficultés notariales et financières inhérentes à l'achat collectif et la nécessité de fournir les informations nécessaires à ce sujet;

Vu les primes instaurées par les arrêtés du 4 juillet 1996 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatifs à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé et d'associations œuvrant à l'insertion par le logement et par l'arrêté ministériel du 4 septembre 1996 relative aux règles d'application des arrêtés susmentionnés;

Vu la dynamique positive créée grâce à ces primes dans le domaine de la reconversion en logements d'immeubles industriels;

Vu le double objectif du PRD, qui souhaite d'une part favoriser la rénovation des quartiers centraux dégradés, et d'autre part, favoriser la production de logements à un coût modéré;

Vu la possibilité qu'offre ce type d'opérations, compte tenu des faibles prix de vente des bâtiments industriels désaffectés, de produire des logements à faible coût;

Considérant toutefois d'une part l'effet à la hausse sur les prix que la réaffectation de ce type d'opérations risque de provoquer;

Considérant d'autre part l'exode urbain constaté chaque année dans le chef d'un segment déterminé de la population qui ne trouve pas de logement approprié en ville;

Considérant enfin qu'il y a lieu, conformément au PRD, de préserver la possibilité de réintroduire ces immeubles sur le marché à destination d'activités productives, auxquelles leur typologie se prête;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de tenir à jour un inventaire des immeubles industriels à l'abandon dans la Région, susceptibles d'être affectés à du logement;

VIII. Tekst aangenomen door de Commissie

De Brussels Hoofdstedelijke Raad,

Gelet op het bestaan van verlaten industriële gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het bijzonder in de oude centrale stadswijken;

Gelet op de mogelijkheid om die gebouwen te bestemmen voor de woonfunctie, wat duidelijk is geworden door de beurs die is georganiseerd door de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV) van de Stad Brussel en die de collectieve aankoop van dergelijke gebouwen wou aanmoedigen;

Gelet op de notariële en financiële problemen die inherent zijn aan de collectieve aankoop en de noodzaak om daarover de nodige informatie te verstrekken;

Gelet op de premies ingesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu aan natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen en aan verenigingen die ijveren voor de inschakeling via het woonbeleid, en bij ministerieel besluit van 4 september 1996 betreffende de regels voor toepassing van bovenvermelde besluiten;

Gelet op de positieve dynamiek die dankzij deze premies ontstaat op het gebied van reconversie van industriële gebouwen tot woonfunctie;

Gelet op de dubbele doelstelling van het GewOP, te weten de renovatie van de verloederde centrale wijken te bevorderen enerzijds en te zorgen voor meer woningen tegen een redelijke prijs anderzijds;

Gelet op de mogelijkheid die dergelijke initiatieven bieden, rekening houdend met de geringe verkoopprijs van verlaten bedrijfsgebouwen, om tegen een geringe prijs woongelegenheid te creëren;

Overwegende enerzijds echter dat de herbestemming van die panden ten gevolge van dergelijke initiatieven de prijzen kan doen stijgen;

Overwegende anderzijds de stadsvlucht die ieder jaar weer optreedt bij een welbepaald segment van de bevolking die geen geschikte woning vindt binnen de stad;

Overwegende ten slotte dat het, overeenkomstig het GewOP, raadzaam is de mogelijkheid te behouden om deze gebouwen opnieuw op de markt te brengen en te bestemmen voor bedrijfsactiviteiten, waartoe hun structuur zich leent;

Vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om:

- de verlaten industriegebouwen in het Gewest die in aanmerking zouden kunnen komen voor woonfunctie permanent te inventariseren;

- de promouvoir activement la transformation d'immeubles industriels en lofts (par des campagnes d'information sur les possibilités et les prix) à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie;
 - de créer un service d'information à l'achat collectif d'immeubles industriels, en vue de leur réaffectation en logements. Les personnes intéressées pourraient s'adresser à ce point d'information, y rencontrer d'autres personnes intéressées et y bénéficier d'une assistance juridique. Afin de renforcer l'effet de ces projets sur la rénovation urbaine et de maintenir, le cas échéant, leur réaffectation à des fins commerciales ou industrielles, le service devrait se concentrer prioritairement dans les périmètres pour lesquels il existe un dispositif régional en matière de revitalisation des quartiers et en concertation avec les associations actives dans ces quartiers.
- actief deze trend naar ombouwen van industriële panden naar lofts te promoten (via informatiecampagnes over de mogelijkheden en de prijzen) in Brussel, in Vlaanderen en Wallonië;
 - een dienst op te richten voor informatie bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen, teneinde ze te herbestemmen voor de woonfunctie. Op dit informatiepunt kunnen geïnteresseerden zich melden, andere geïnteresseerden ontmoeten en juridisch worden bijgestaan. Teneinde het effect van deze projecten op de stadsvernieuwing te versterken en ten einde desgevallend hun reffectatie tot commerciële of industriële doeleinden te behouden, zou de dienstverlening zich prioritair moeten concentreren binnen de perimeters waarvoor er een gewestelijke bepaling bestaat inzake herwaardering van de wijken en in overleg met de verenigingen die actief zijn in deze wijken.

IX. Annexes

N° 1 de M. Yaron PESZTAT

Remplacer le texte de la résolution par le texte suivant :

« *Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,*

Vu l'existence, dans les quartiers centraux d'urbanisation ancienne et liés à l'industrialisation de la Région bruxelloise, d'immeubles industriels désaffectés;

Vu la possibilité de réaffecter ces immeubles à destination de logement, mise en évidence par la bourse organisée par la Délégation au Développement du Pentagone (DDP) de Bruxelles-ville visant à encourager l'achat collectif de ce type de bâtiments;

Vu les difficultés architecturales, notariales et financières inhérentes à l'achat collectif et la nécessité d'accompagner ce type d'opérations;

Vu le double objectif du PRD, qui souhaite d'une part favoriser la rénovation des quartiers centraux dégradés, et d'autre part, favoriser la production de logements à un coût modéré;

Vu la possibilité qu'offre ce type d'opérations, compte tenu des faibles prix de vente des bâtiments industriels désaffectés, de produire des logements à faible coût;

Considérant toutefois l'effet à la hausse sur les prix que la réaffectation de ce type d'opérations risque de provoquer;

Considérant également qu'il y a lieu, conformément au PRD, de préserver la possibilité de réintroduire ces immeubles sur le marché à destination d'activités productives, auxquelles leur typologie se prête;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

De créer un service d'aide à l'achat collectif d'immeubles industriels, en vue de leur réaffectation en logements, au sein des périmètres dans lesquels il existe un dispositif régional de revitalisation des quartiers.

Ce service offrira aux candidats acquéreurs une aide destinée à leur permettre de franchir les obstacles liés à l'achat collectif; que ce soit en termes d'architecture, de montage financier ou d'acte de base.

En outre, ce service mettra à disposition des opérateurs publics et associatifs œuvrant dans les quartiers couverts

IX. Bijlagen

Nr. 1 van de heer Yaron PESZTAT

De tekst van de resolutie door de volgende tekst te vervangen :

« *De Brussels Hoofdstedelijke Raad,*

Gelet op het bestaan van verlaten industriële gebouwen in de oude centrale stadswijken;

Gelet op de mogelijkheid om die gebouwen te bestemmen voor de woonfunctie, wat duidelijk is geworden door de beurs die is georganiseerd door de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV) van de Stad Brussel en die de collectieve aankoop van dergelijke gebouwen wou aanmoedigen;

Gelet op de architecturale, notariële en financiële problemen die inherent zijn aan de collectieve aankoop en de noodzaak om dergelijke initiatieven te begeleiden;

Gelet op de dubbele doelstelling van het GewOP, te weten de renovatie van de verloederde centrale wijken te bevorderen enerzijds en te zorgen voor meer woningen tegen een redelijke prijs anderzijds;

Gelet op de mogelijkheid die dergelijke initiatieven bieden, rekening houdend met de geringe verkoopprijs van verlaten bedrijfsgebouwen, om tegen een geringe prijs woongelegenheden te creëren;

Overwegende echter dat de herbestemming van die panden ten gevolge van dergelijke initiatieven de prijzen kan doen stijgen;

Overwegende voorts dat het, overeenkomstig het GewOP, raadzaam is de mogelijkheid te behouden om deze gebouwen opnieuw op de markt te brengen en te bestemmen voor bedrijfsactiviteiten, waartoe hun structuur zich leent;

Vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

Een dienst op te richten voor hulp bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen, teneinde ze te herbestemmen voor de woonfunctie, binnen de perimeters waarvoor er een gewestelijke bepaling bestaat inzake herwaardering van de wijken.

Deze dienst zal de kandidaat-kopers helpen de problemen op te lossen bij de collectieve aankoop (architectuur, financiële constructie of basisakte).

Bovendien zal deze dienst de overheidsinstanties en de verenigingen die actief zijn in de wijken waarvoor een

par un dispositif régional de revitalisation, les personnes et/ou les outils leur permettant de rendre des services analogues. ».

N° 2 de Mme Isabelle EMMERY

Remplacer le dernier tiret de la proposition par la phrase suivante :

" – afin de renforcer les effets des projets de reconversion d'immeubles industriels en logements sur la dynamique de rénovation des quartiers, de concentrer [exclusivement] l'attention sur les périmètres qui font l'objet d'un programme global de revitalisation. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement explicite le texte initial qui vise « ces quartiers » sans les avoir définis plus haut, tout en développant le lien devant exister entre les projets de reconversion d'immeubles en logements et la dynamique générale de rénovation des quartiers.

C'est en ce sens qu'au travers des programmes globaux de revitalisation, on entend un programme qui comprend à la fois la rénovation de logements, la rénovation d'espaces publics et un volet socio-économique.

N° 3 de MM. Sven GATZ, Yaron PESZTAT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mme Isabelle EMMERY, M. Mostafa OUEZEKHTI, Mme Brigitte GROUWELS

Remplacer le texte de la résolution par le texte suivant :

« Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'existence, en particulier dans les quartiers centraux d'urbanisation ancienne et liés à l'industrialisation de la Région bruxelloise, d'immeubles industriels désaffectés;

Vu la possibilité de réaffecter ces immeubles à destination de logement, mise en évidence par la bourse organisée par la Délégation au Développement du Pentagone (DDP) de Bruxelles-Ville visant à encourager l'achat collectif de ce type de bâtiments;

Vu les difficultés notariales et financières inhérentes à l'achat collectif et la nécessité de fournir les informations nécessaires à ce sujet;

Vu les primes instaurées par les arrêtés du 4 juillet 1996 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatifs à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé et d'associations œuvrant à l'insertion par le

gewestelijke herwaarderingsbepaling geldt, de personen en/of de middelen ter beschikking stellen om soortgelijke diensten te verlenen. ».

Nr. 2 van mevr. Isabelle EMMERY

Het laatste streepje van het voorstel door de volgende zin te vervangen :

" – om [exclusief] voorrang te geven aan de perimeters waarvoor een algemeen herwaarderingsprogramma bestaat, om op die wijze de invloed van de reconversie van industriële gebouwen tot woningen op de dynamiek van de renovatie van de wijken te versterken. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement verduidelijkt de oorspronkelijke tekst waarin « deze wijken » niet eerst gedefinieerd worden. Er wordt ook een duidelijker verband gelegd tussen de projecten voor de reconversie van gebouwen tot woningen en de algemene dynamiek van de renovatie van de wijken.

Onder de algemene herwaarderingsprogramma's worden de programma's verstaan die tegelijk betrekking hebben op de renovatie van woningen en van openbare ruimten en die ook sociaal-economische maatregelen bevatten.

NR 3 van de heren Sven GATZ, Yaron PESZTAT, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Isabelle EMMERY, de heer Mostafa OUEZEKHTI, mevr. Brigitte GROUWELS

De tekst van de resolutie door de volgende tekst te vervangen :

« De Brussels Hoofdstedelijke Raad,

Gelet op het bestaan van verlaten industriële gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het bijzonder in de oude centrale stadswijken;

Gelet op de mogelijkheid om die gebouwen te bestemmen voor de woonfunctie, wat duidelijk is geworden door de beurs die is georganiseerd door de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV) van de Stad Brussel en die de collectieve aankoop van dergelijke gebouwen wou aanmoedigen;

Gelet op de notariële en financiële problemen die inherent zijn aan de collectieve aankoop en de noodzaak om daarover de nodige informatie te verstrekken;

Gelet op de premies ingesteld bij besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu aan natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen en aan verenigingen die ijveren voor de

logement et par l'arrêté ministériel du 4 septembre 1996 relative aux règles d'application des arrêtés susmentionnés;

Vu la dynamique positive créée grâce à ces primes dans le domaine de la reconversion en logements d'immeubles industriels;

Vu le double objectif du PRD, qui souhaite d'une part favoriser la rénovation des quartiers centraux dégradés, et d'autre part, favoriser la production de logements à un coût modéré;

Vu la possibilité qu'offre ce type d'opérations, compte tenu des faibles prix de vente des bâtiments industriels désaffectés, de produire des logements à faible coût;

Considérant toutefois d'une part l'effet à la hausse sur les prix que la réaffectation de ce type d'opérations risque de provoquer;

Considérant d'autre part l'exode urbain constaté chaque année dans le chef d'un segment déterminé de la population qui ne trouve pas de logement approprié en ville;

Considérant enfin qu'il y a lieu, conformément au PRD, de préserver la possibilité de réintroduire ces immeubles sur le marché à destination d'activités productives, auxquelles leur typologie se prête;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- *de tenir à jour un inventaire des immeubles industriels à l'abandon dans la Région, susceptibles d'être affectés à du logement ;*
- *de promouvoir activement la transformation d'immeubles industriels en lofts (par des campagnes d'information sur les possibilités et les prix) à Bruxelles et en Flandre et en Wallonie ;*
- *de créer un service d'information à l'achat collectif d'immeubles industriels, en vue de leur réaffectation en logements. Les personnes intéressées pourraient s'adresser à ce point d'information, y rencontrer d'autres personnes intéressées et y bénéficier d'une assistance juridique. Afin de renforcer l'effet de ces projets sur la rénovation urbaine et de maintenir, le cas échéant, leur réaffectation à des fins commerciales ou industrielles, le service devrait se concentrer prioritairement dans les périmètres pour lesquels il existe un dispositif régional en matière de revitalisation des quartiers et en concertation avec les associations actives dans ces quartiers.*

inschakeling via het woonbeleid, en bij ministerieel besluit van 4 september 1996 betreffende de regels voor toepassing van bovenvermelde besluit ;

Gelet op de positieve dynamiek die dankzij deze premies ontstaat op het gebied van reconversie van industriële gebouwen tot woonfunctie;

Gelet op de dubbele doelstelling van het GewOP, te weten de renovatie van de verloederde centrale wijken te bevorderen enerzijds en te zorgen voor meer woningen tegen een redelijke prijs anderzijds;

Gelet op de mogelijkheid die dergelijke initiatieven bieden, rekening houdend met de geringe verkoopprijs van verlaten bedrijfsgebouwen, om tegen een geringe prijs woongelegenheden te creëren;

Overwegende enerzijds echter dat de herbestemming van die panden ten gevolge van dergelijke initiatieven de prijzen kan doen stijgen;

Overwegende anderzijds de stadsvlucht die ieder jaar weer optreedt bij een welbepaald segment van de bevolking die geen geschikte woning vindt binnen de stad;

Overwegende ten slotte dat het, overeenkomstig het GewOP, raadzaam is de mogelijkheid te behouden om deze gebouwen opnieuw op de markt te brengen en te bestemmen voor bedrijfsactiviteiten, waartoe hun structuur zich leent;

Vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- *de verlaten industriegebouwen in het Gewest die in aanmerking zouden kunnen komen voor woonfunctie permanent te inventariseren ;*
- *actief deze trend naar ombouwen van industriële panden naar lofts te promoten (via informatiecampagnes over de mogelijkheden en de prijzen) in Brussel en in Vlaanderen en Wallonië ;*
- *een dienst op te richten voor informatie bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen, teneinde ze te herbestemmen voor de woonfunctie. Op dit informatiepunt kunnen geïnteresseerden zich melden, andere geïnteresseerden ontmoeten en juridisch worden bijgestaan. Teneinde het effect van deze projecten op de stadsvernieuwing te versterken en ten einde desgevallend hun reëffectatie tot commerciële of industriële doeleinden te behouden, zou de dienstverlening zich prioritair moeten concentreren binnen de perimeters waarvoor er een gewestelijke bepaling bestaat inzake herwaardering van de wijken en in overleg met de verenigingen die actief zijn in deze wijken.*

JUSTIFICATION

Cet amendement fait la synthèse du texte original de la résolution et des amendements n^{os} 1 et 2, qui sont retirés par leur auteur.

VERANTWOORDING

Dit amendement is de synthese van de originele tekst van de resolutie en van de amendementen nrs. 1 en 2 die door hun indiener ingetrokken worden.

