



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Territoriale
Ontwikkeling,**

**belast met de Stadsvernieuwing, de
Stedenbouw, het Grondbeleid, het Erfgoed
en het Toerisme**

**VERGADERING VAN
MAANDAG 30 MEI 2022**

ZITTING 2021-2022

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

**Commission du développement
territorial,**

**chargée de la rénovation urbaine, de
l'urbanisme, de la politique foncière, du
patrimoine et du tourisme**

**RÉUNION DU
LUNDI 30 MAI 2022**

SESSION 2021-2022

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 1

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

betreffende "het advies van de gewestelijke ontwikkelingscommissie (GOC) over het RPA Josaphat bis".

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Victoria Austraet, 1

betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het richtplan van aanleg Josaphat".

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven, 1

betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) over het gewijzigd ontwerp van RPA Josaphat".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mevrouw Fadila Laanan (PS)

Mevrouw Marie Nagy (DéFI)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Rudi Vervoort, minister-president

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 1

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le PAD Josaphat bis".

Demande d'explications jointe de Mme Victoria Austraet, 1

concernant "l'avis rendu par la Commission régionale de développement sur le plan d'aménagement directeur Josaphat".

Demande d'explications jointe de M. Gaëtan Van Goidsenhoven, 1

concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le projet modifié de PAD Josaphat".

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Victoria Austraet (indépendante)

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mme Fadila Laanan (PS)

Mme Marie Nagy (DéFI)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Rudi Vervoort, ministre-président

<p>Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 15</p> <p>aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,</p> <p>betreffende "de reactie van de regering op de negatieve adviezen van de verenigingen en gemeenten over het RPA en het project inzake het Postsorteercentrum van de NMBS".</p>	<p>Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 15</p> <p>à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,</p> <p>concernant "la réaction du gouvernement face aux avis négatifs des associations et des communes concernant le PAD et le projet Tri postal de la SNCB".</p>
<p>Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven, 16</p> <p>betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) over het ontwerp van het RPA Zuid".</p> <p>Samengevoegde bespreking – Sprekers:</p> <p>Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)</p> <p>De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)</p> <p>Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)</p> <p>Mevrouw Marie Nagy (DéFI)</p> <p>Mevrouw Isabelle Emmery (PS)</p> <p>De heer Rudi Vervoort, minister-president</p>	<p>Demande d'explications jointe de M. Gaëtan Van Goidsenhoven, 16</p> <p>concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le projet de PAD Midi".</p> <p>Discussion conjointe – Orateurs :</p> <p>Mme Françoise De Smedt (PTB)</p> <p>M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)</p> <p>Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)</p> <p>Mme Marie Nagy (DéFI)</p> <p>Mme Isabelle Emmery (PS)</p> <p>M. Rudi Vervoort, ministre-président</p>
<p>Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 26</p> <p>aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,</p> <p>betreffende "het toegenomen telewerk en de gevolgen hiervan op de Brusselse kantoormarkt".</p> <p>Bespreking – Sprekers:</p>	<p>Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 26</p> <p>à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,</p> <p>concernant "l'augmentation du télétravail et son impact sur le marché des bureaux à Bruxelles".</p> <p>Discussion – Orateurs :</p>

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mevrouw Marie Nagy (DéFI)

De heer Rudi Vervoort, minister-president

Vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete 35

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het tekort aan studentenhuisvesting in Brussel".

Bespreking – Sprekers:

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Véronique Jamoulle (PS)

Mevrouw Françoise Schepmans (MR)

De heer Rudi Vervoort, minister-president

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 42

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mme Marie Nagy (DéFI)

M. Rudi Vervoort, ministre-président

Demande d'explications de M. Arnaud Verstraete 35

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la pénurie de logements étudiants à Bruxelles".

Discussion – Orateurs :

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Véronique Jamoulle (PS)

Mme Françoise Schepmans (MR)

M. Rudi Vervoort, ministre-président

Question orale de Mme Françoise De Smedt 42

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

betreffende "de verkoop van de gebouwen aan de Rodepoort aan particuliere projectontwikkelaars".

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 45

aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning voor het project Brouck'R".

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Geoffroy Coomans de Brachène, 45

betreffende "het project Brouck'R".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mevrouw Marie Nagy (DéFI)

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)

De heer Pascal Smet, staatssecretaris

concernant "la vente des immeubles de la Porte Rouge à des promoteurs privés".

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 45

à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,

concernant "la suspension du permis d'urbanisme pour le projet Brouck'R".

Demande d'explications jointe de M. Geoffroy Coomans de Brachène, 45

concernant "le projet Brouck'R".

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mme Marie Nagy (DéFI)

Mme Céline Fremault (Les Engagés)

M. Pascal Smet, secrétaire d'État

Voorzitterschap: mevrouw Isabelle Emmery, voorzitter.

Présidence : Mme Isabelle Emmery, présidente.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

betreffende "het advies van de gewestelijke ontwikkelingscommissie (GOC) over het RPA Josaphat bis".

concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le PAD Josaphat bis".

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW VICTORIA AUSTRÆT,

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME VICTORIA AUSTRÆT,

betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het richtplan van aanleg Josaphat".

concernant "l'avis rendu par la Commission régionale de développement sur le plan d'aménagement directeur Josaphat".

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,

betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) over het gewijzigd ontwerp van RPA Josaphat".

concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le projet modifié de PAD Josaphat".

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Eind maart bracht de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) een advies uit over het ontwerpbesluit van de regering ter goedkeuring van het ontwerp van richtplan van aanleg Josaphat.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- La Commission régionale de développement (CRD) a rendu fin mars un avis sur le projet d'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant adoption du projet de plan d'aménagement directeur (PAD) Josaphat.

De GOC verwees daarbij naar de kritiek op het systeem van richtplannen van aanleg in het algemeen. Meerdere verenigingen vragen dat de lopende procedures daarvoor worden stilgelegd zolang de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening niet werd geëvalueerd.

La CRD mentionne les critiques sur le dispositif général des PAD et pointe, premièrement, que "plusieurs réclamants, dont des associations comme le Collectif Bas les PAD, IEB ou encore Natagora, souhaitent un moratoire sur l'ensemble des PAD qui ont démarré à l'automne 2019, aussi longtemps que n'a pas été évaluée la réforme du Code bruxellois d'aménagement du territoire qui a introduit les PAD dans l'arsenal réglementaire".

Ten tweede onderstreepte de GOC dat talrijke eisers vragen dat burgers in het begin van de procedures geraadpleegd worden en niet pas wanneer het bestek al opgesteld werd.

Deuxièmement, la CRD souligne également ce qui suit : "De nombreux réclamants demandent la mise en place d'une réelle politique de participation citoyenne et remettent en cause les PAD qui court-circuitent la hiérarchie des normes. Ils demandent à être entendus en amont de la procédure et non une fois que le cahier des charges a été réalisé." Au PTB, nous avons déjà vivement critiqué cet aspect peu démocratique des PAD.

Ten derde meldt de GOC dat vele klagers, onder wie heel wat Brusselse instellingen, vragen dat er voornamelijk openbare en sociale huisvesting gebouwd wordt op de site om het hoofd te bieden aan het nijpende gebrek aan betaalbare woningen. Velen vragen ook dat de grond op zijn minst in overheidsbeheer blijft.

Troisièmement, concernant les logements, la CRD rappelle que "de nombreux réclamants - dont le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Brupartners, perspective.brussels, le Conseil de l'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale et des associations - demandent que les logements construits sur le site soient majoritairement publics - voire, pour certains, à 100 % - et sociaux pour répondre à la crise actuelle du logement accessible". En outre, de nombreux

Dit project roept duidelijk nog steeds veel kritiek en weerstand op. Daarom vindt de PTB dat de regering het grondig moet herzien en er een wijk van moet maken die voor 100% uit openbare woningen bestaat, waarvan minstens de helft sociale woningen.

Zult u het richtplan van aanleg Josaphat herzien op basis van de talrijke bezwaren die de GOC opperde? Welke wijzigingen zult u aanbrengen?

Zult u bij de herziening van het ontwerpberichtplan vooraf rekening houden met de mening van de eisers?

De huidige versie voorziet in slechts 45% openbare woningen. Zult u dat aandeel optrekken? Hoeveel sociale woningen komen er?

Wat is het tijdschema voor de volgende stappen?

réclamants, dont le Conseil consultatif du logement, demandent à tout le moins que la maîtrise du foncier reste dans le giron public.

Mon groupe constate qu'il subsiste de nombreuses critiques et résistances à l'égard de ce projet. Le gouvernement doit donc revoir son projet de fond en comble et en faire un nouveau quartier 100 % dans les mains du public, qui tienne compte des besoins sociaux et des attentes des habitants. Il est plus que nécessaire d'avoir 100 % de logements publics comprenant au moins 50 % de logements sociaux, et nous ne sommes pas les seuls à le dire.

La liste d'attente ne cessant de s'allonger chaque année - elle contient aujourd'hui plus de 51.000 ménages -, cet élément est essentiel si l'on veut répondre au droit au logement dans notre Région. Il est plus que temps que le gouvernement écoute les nombreuses demandes des réclamants en amont plutôt que celles des intérêts des promoteurs immobiliers.

Avez-vous prévu de revoir le PAD Josaphat à la suite des nombreuses critiques formulées par la CRD ? Quels éléments avez-vous prévu de prendre en considération et quelles modifications avez-vous prévu d'apporter ?

Avez-vous prévu de revoir le projet de PAD Josaphat en prenant en considération en amont l'avis des réclamants ?

Concernant les logements, avez-vous prévu de remettre en cause le plan actuel, qui prévoit seulement 45 % de logements publics, alors qu'il s'agit d'un terrain 100 % public ? Combien de logements sociaux seront-ils aménagés sur le site ?

Enfin, quel est le calendrier des étapes ultérieures du PAD Josaphat ?

Mme Victoria Austraet (indépendante).- Fin mars, la Commission régionale de développement (CRD) a rendu son avis très attendu sur la deuxième version du projet de plan d'aménagement directeur (PAD) Josaphat, quelques mois après la clôture de l'enquête publique.

Cet avis motivé relate et commente les remarques exprimées par les différents organes qui se sont prononcés sur la nouvelle mouture du projet de PAD, ainsi que les réclamations introduites par les citoyens et citoyennes qui ont pris part à l'enquête publique. Soulignons d'ailleurs l'importante mobilisation citoyenne, avec près de 2.000 réclamations déposées pour s'opposer à la concrétisation du PAD Josaphat.

Si, dans son avis, la CRD ne remet pas nécessairement en question l'existence de tout projet urbanistique, il est tout de même difficile d'y voir autre chose qu'une très longue liste de critiques. Je ne vais pas reprendre tous les points traités dans cet avis, mais certains aspects saillants méritent d'être soulignés.

Premièrement, concernant la gouvernance et la démocratie, la CRD note le manque de consultation en amont et de possibilités de participation citoyenne qui entoure les PAD en général, et

¹¹³ **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** (in het Frans).- *In haar advies over de tweede versie van het ontwerp van richtplan van aanleg Josaphat doet de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) uitvoerig verslag over de opmerkingen van talrijke instellingen en burgers over dat plan. Burgers dienden maar liefst 2.000 bezwaarschriften in.*

Het advies van de GOC is in feite een zeer lange lijst van kritische opmerkingen. Een deel van de kritiek betreft het feit dat richtplannen van aanleg als instrument geen degelijke en voorafgaande burgerparticipatie omvatten.

Ten tweede heeft de GOC ook kritiek op bepaalde stedenbouwkundige en mobiliteitskeuzes die gemaakt werden in het richtplan van aanleg Josaphat.

Ten derde klinkt de eis om meer betaalbare en sociale woningen steeds luider.

Het grootste twistpunt tussen burgers en regering heeft echter betrekking op milieu en biodiversiteit. Volgens natuurorganisaties houdt het richtplan geen rekening met de

uitzonderlijke ecologische rijkdom van het braakland. Van de 14 ha wilde natuur zou er slechts 1,28 ha behouden blijven.

donc aussi le PAD Josaphat. En cela, elle rejoint les nombreux avis exprimés dans ce sens.

Deuxièmement, la CRD critique une série de choix urbanistiques et de mobilité prévus dans le projet de PAD Josaphat, notamment concernant la structuration des bâtiments, la répartition des commerces, mais aussi la gestion du trafic, le stationnement et la mobilité en général.

Troisièmement, toute la question du logement fait l'objet de nombreux débats depuis le début des discussions sur le PAD Josaphat. De nombreuses voix plaident pour une attention accrue au besoin de logements sociaux et abordables.

Le point central de l'avis de la CRD concerne bien entendu la question environnementale et la biodiversité, qui constituent la principale pomme de discorde entre la société civile et le gouvernement. Comme le mentionne la CRD, les naturalistes mettent en avant la biodiversité exceptionnelle des quatorze hectares de friche ouverte herbacée, une richesse écologique négligée selon eux.

Malgré les améliorations apportées par la deuxième version du projet de PAD, seul 1,28 hectare de la friche serait maintenu sous sa forme actuelle, ce qui est excessivement peu face aux quatorze hectares actuels de nature sauvage. Le reste serait complètement artificialisé ou transformé en parc aménagé.

La CRD souligne donc l'importance du site en matière de biodiversité et regrette que l'étude d'incidences ne propose aucune mesure d'atténuation. Elle écrit que "selon les études complémentaires, l'urbanisation aura un impact fort sur la biodiversité et constater a posteriori que des espèces ont disparu ne servira à rien."

La CRD note bien les quelques efforts consentis entre les deux versions du projet de PAD, mais elle y voit une demi-mesure : "En effet, une phase de constructions a été enlevée mais c'est insuffisant pour tenir compte de la biodiversité présente."

La remarque la plus cinglante concerne, selon moi, la question des solutions alternatives à la bétonisation de la friche Josaphat. Des associations avaient en effet présenté d'autres solutions concrètes et réalistes, qui suggéraient de construire uniquement sur les terrains déjà artificialisés à proximité et de miser sur la reconversion des bureaux inoccupés. La CRD dit acter les solutions proposées et partager les demandes des réclamants.

M. le ministre-président, le gouvernement bruxellois a-t-il déjà pu prendre connaissance et analyser cet avis de la CRD ?

Vu les critiques exprimées par toutes les instances sur l'ensemble du projet de PAD, le gouvernement a-t-il entamé une réflexion pour reconsidérer celui-ci ? Une nouvelle révision, voire un abandon du projet, ont-ils été envisagés ?

¹¹⁵ *De GOC betreurt dat er in het effectenrapport geen enkele maatregel wordt voorgesteld om de impact van de plannen op de biodiversiteit te verminderen. Ze erkent dat de tweede versie van het ontwerp iets beter is op dat vlak, maar beschouwt de inspanningen als halve maatregelen.*

De GOC onderschrijft ook het voorstel van enkele verenigingen om alleen te bouwen op plekken die nu al verhard zijn en volop in te zetten op het herbenutten van leegstaande kantoren.

Heeft de regering het advies van de GOC nader bestudeerd?

Overweegt de regering het richtplan te herzien of er zelfs van af te zien, gezien de talrijke bezwaren van alle instellingen?

Hoe ziet het verdere tijdschema eruit?

Is de regering bereid om haar standpunt te herzien over het voorstel van de verenigingen om geen bijkomende grond te verharderen en volop in te zetten op leegstaande kantoren? Sinds vorig jaar zijn er op dat vlak steeds meer opportuniteiten.

Hebt u onlangs contact gehad met de organisaties die alternatieven voorstelden?

117

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) (in het Frans).- *Bij het tweede openbaar onderzoek over het richtplan van aanleg Josaphat werden er 2.000 bezwaarschriften ingediend, veel meer dan bij het eerste openbaar onderzoek.*

In maart bundelde de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) al die bezwaren in een advies en voegde daar ook nieuwe bezwaren van de geraadpleegde instellingen aan toe. De GOC wees daarbij op het feit dat de plannen gewoon meegedeeld worden zonder voorafgaande raadpleging en dat dat onvermijdelijk weerstand oproept.

De GOC stelt ook dat de strategische perimeter te beperkt is en dat er te weinig rekening wordt gehouden met de interactie met omliggende wijken. Hoe zult u dat verbeteren?

Hoe staat u tegenover de aanbeveling om het strategische onderdeel van het richtplan beter te verduidelijken?

De GOC had ook kritiek op de algemene stedenbouwkundige keuzes in het richtplan. Zijn er wijzigingen op til om tegemoet te komen aan die bezwaren?

Ook op het vlak van mobiliteit en openbaar vervoer laat het richtplan te wensen over volgens de GOC. Hebt u opnieuw overlegd met de betrokken organisaties?

Pouvez-vous nous informer du calendrier des prochaines étapes ?

L'autre volet de mes questions, plus spécifique, concerne les solutions présentées par la société civile pour créer du logement sans passer par une artificialisation des sols naturels. La CRD relaie les pistes alternatives mises en avant.

Depuis l'année dernière, nous voyons de plus en plus de possibilités de reconversion d'espaces de bureaux qui se vident. La position du gouvernement à ce sujet a-t-elle suivi le même chemin ? Des contacts récents ont-ils été pris avec les comités et associations qui avaient formulé des pistes de solutions ? Que leur répondez-vous aujourd'hui ?

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- En juillet de l'année passée, vous approuviez en première lecture la nouvelle version du plan d'aménagement directeur (PAD) Josaphat, soumise à enquête publique en septembre. Avec près de 2.000 réclamations, la mobilisation a été largement supérieure à celle observée lors de la première enquête publique.

Le 24 mars dernier, la Commission régionale de développement (CRD) remettait son avis sur le projet, en formulant la synthèse des nouvelles critiques émises lors de la dernière enquête publique et en se référant aux nouveaux avis des instances consultées. Sur le fond, l'avis souligne tout d'abord que les processus d'information entraînent toujours un "schéma de contestation" important. C'est la raison pour laquelle j'avais déposé une proposition qui visait à créer un conseil d'aménagement urbain, afin de combler cette insuffisante consultation en amont.

La CRD soutient à nouveau que le périmètre stratégique d'orientation est trop restreint et qu'il conviendrait, pour tenir compte des interactions suscitées avec les quartiers alentours - notamment Mediapark -, d'établir un périmètre opérationnel dépassant le cadre du PAD. Qu'y a-t-il à l'ordre du jour pour améliorer les choses à ce niveau ?

En outre, comment recevez-vous les recommandations qui visent à davantage préciser le volet stratégique du PAD, en rendant les concepts utilisés plus cohérents avec le volet réglementaire et en formulant un certain nombre de garanties opérationnelles à long terme ?

Concernant le choix urbanistique général, la CRD relève que l'implantation des constructions n'a pas évolué depuis la première version, que les barres orientées nord-sud donnent une impression de rigidité et que le projet manque d'une réelle centralité, par exemple une place publique de rencontre autour de laquelle serait rassemblé le noyau commerçant du quartier. Des modifications permettant de répondre à cette problématique sont-elles à l'ordre du jour ?

À propos du volet mobilité, rien n'est prévu pour les transports publics sur la Moyenne ceinture et les infrastructures de mobilité

119 *De GOC vreest ook dat de opeenstapeling van identieke woningen eruit zal zien als konijnenhokken. Wat doet u met die kritiek?*

Veel weerstand heeft te maken met het behoud van de biodiversiteit van de site. In het strategische hoofdstuk worden er weliswaar expliciete milieudoelstellingen geformuleerd, maar er zijn geen garanties dat die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Wat doet u om die garanties wel te bieden?

Er werden weliswaar enige inspanningen gedaan, maar die zijn onvoldoende om de biodiversiteit te beschermen volgens de GOC.

Is de regering van plan om een nieuwe visie te ontwikkelen op de open ruimten op de site? Zal ze zich daarbij baseren op het verrichte wetenschappelijk onderzoek? Gaat ze op zoek naar originele oplossingen die beter afgestemd zijn op de biologische kwaliteiten van de site?

Volgens de GOC past het geplande gebouw van twintig verdiepingen ook niet in de omgeving. Wat is uw reactie daarop?

121 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het richtplan van aanleg Josaphat was inderdaad zeer kritisch over buurtoverleg, stedenbouw, mobiliteit, huisvesting, leefmilieu ... Ik zal niet alle argumenten herhalen, maar sluit me aan bij de vragen van mijn collega's.

Bij groepen die ijveren voor het behoud van de biodiversiteit op het terrein, wordt het richtplan van aanleg evenmin op applaus onthaald. Volgens hen blijft in het nieuwe richtplan niets van de soortenrijkdom over. Het openbaar onderzoek leverde tweeduizend bezwaren op. Heel wat omwonenden zijn dus in actie gekomen voor het braakliggende Josaphatterrein.

Uit dit dossier blijkt dat natuurbehoud en de bouw van nieuwe woningen samen kunnen gaan. Het biedt de kans om een terrein met een grote biodiversiteit in het midden van Schaarbeek te behouden, maar de plannen van de regering laten het ergste

sur le site pourraient s'avérer insuffisantes. De nouvelles concertations ont-elles eu lieu avec les acteurs concernés ?

Concernant la forme du logement proposé, la CRD relève un risque de voir se superposer des "cages à lapin", considérées comme des logements répétitifs au sein de grands complexes. Quelles réflexions ont-elles eu lieu à cet égard ?

Ensuite, concernant un des éléments centraux de la contestation actuelle, à savoir le maintien d'une biodiversité satisfaisante sur le site, on constate que si des objectifs environnementaux sont effectivement formulés de manière explicite dans le volet stratégique, ils comprennent très peu de garanties opérationnelles. La CRD estime en effet que la partie relative aux maillages vert et bleu du PAD implique surtout une mobilité douce et des aspects récréatifs, mais beaucoup moins de biodiversité et de services écosystémiques garantis. Dès lors, comment est-il prévu d'apporter davantage de garanties à la réalisation d'une biodiversité pérenne sur le site ?

De même, concernant la présence des espaces verts, la CRD dément l'existence d'un grand parc d'un seul tenant, considérant qu'il s'agit davantage de plusieurs parcs complémentaires. Elle ajoute que si une phase de constructions a bien été enlevée, cela reste insuffisant pour tenir compte de la biodiversité.

Cela rejoint évidemment les critiques de mon groupe et les propositions que nous avons formulées pour y remédier. Conformément aux recommandations, est-il prévu de faire émerger une nouvelle vision des espaces ouverts sur le site, en faisant notamment le lien entre le PAD Josaphat et l'étude "Open ruimte", de traduire les études scientifiques réalisées dans une phase stratégique, ou encore de concevoir des propositions plus originales afin d'intégrer les qualités biologiques présentes ?

Concernant la densification, je retiendrai la remarque de la CRD relative à la pertinence de la tour de vingt étages au nord du site, alors qu'elle ne s'intègre pas dans le quartier environnant. Comment répondez-vous à ces critiques ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *L'avis de la Commission régionale de développement sur le plan d'aménagement directeur (PAD) Josaphat est en effet très critique, notamment en matière de participation citoyenne, de choix urbanistiques, de mobilité, de logement et d'environnement.*

Les défenseurs de la biodiversité ont également rejeté cette deuxième version du PAD et 2.000 réclamations ont été déposées lors de l'enquête publique.

Préserver la nature et construire des logements pourraient pourtant aller de pair dans ce dossier mais les plans du gouvernement font craindre le pire.

Mon groupe s'est abstenu de participer aux travaux de la commission délibérative sur la biodiversité car nous avons dès

vrezen. Met wat nu voorligt, dreigt de biodiversiteit het kind van de rekening te worden.

Intussen zijn de werkzaamheden van de overlegcommissie Biodiversiteit, die na een petitie over het behoud van de biodiversiteit op het Josaphatterrein werd opgericht, bijna afgerond. Mijn fractie heeft zich van de werkzaamheden onthouden omdat we van meet af aan fundamentele bezwaren hadden bij de manier van werken.

Vandaag las ik in de krant nog een opmerkelijk politiek standpunt over de aanbevelingen inzake het Josaphatterrein. Hopelijk zal dat binnenkort worden uitgeklaard.

Wat brengt de toekomst voor het Josaphatterrein? Wordt het richtplan van aanleg nog aangepast naar aanleiding van de recente bezwaren?

¹²³ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- *De bijna 2.000 bezwaren tegen het richtplan van aanleg Josaphat maken duidelijk dat er geen eensgezindheid over de nieuwe versie van het project is.*

Natuurlijkhebbers wijzen op de uitzonderlijke biodiversiteit op de 14 ha onbebouwd terrein, waarvan volgens het milieueffectenrapport 40% dreigt te verdwijnen.

De recente hoorzitting tijdens de overlegcommissie bracht aan het licht dat het belangrijk is de verbinding tussen grote groenvoorzieningen en het groene en blauwe netwerk te behouden.

Het rapport van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting, dat de regering heeft goedgekeurd, stuurt er bovendien op aan om in het noorden van Brussel een nieuw, groot park aan te leggen.

In het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie wordt geen keuze gemaakt, maar het houdt in grote mate rekening met de biodiversiteit en somt de kritieke elementen van het dossier op:

- de grondverontreiniging is nog niet verholpen;*
- een weinig overtuigende stedenbouwkundige integratie in kamvorm;*
- de noodzaak om twintig meter onbebouwd te laten aan de voet van de taluds;*
- onvoldoende openbaar vervoer;*
- de nood aan verregaande akoestische isolatie van de gebouwen.*

Hoe reageert u op die bezwaren?

le départ des objections fondamentales quant à son mode de fonctionnement.

Quel est l'avenir de la friche Josaphat ? Le PAD sera-t-il encore adapté à la suite des récentes contestations ?

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Avec près de 2.000 réclamations contre la concrétisation du projet de PAD Josaphat, nos institutions ont peut-être enregistré un record de mobilisation pour un projet ponctuel.

Force de constater qu'un consensus n'a pu être trouvé sur la nouvelle version de ce projet. Bruzz en parlait encore ce week-end.

À l'heure de la sixième extinction massive des espèces, c'est principalement l'enjeu de la biodiversité qui fait débat. Les naturalistes mettent en évidence la biodiversité exceptionnelle des quatorze hectares de friche ouverte non bâtie et herbacée, une richesse écologique menacée puisque le rapport sur les incidences environnementales reconnaît que 40 % de la biodiversité du site seraient anéantis. Il a d'ailleurs dû être complété sur ce point. L'inventaire de la biodiversité requis n'est pas présenté en annexe, mais des éléments sont intégrés dans la nouvelle version de ce rapport.

L'audition récente des experts conviés lors de la commission délibérative, dont le professeur Grégory Mahy et Natagora, a mis en évidence l'importance de préserver dans les villes de grands espaces bien connectés aux maillages vert et bleu, critère auquel correspond la friche Josaphat, qui a d'ailleurs été citée par Natagora, le BRAL et d'autres, dans l'esprit de la récente étude "Open ruimte".

De plus, le rapport du comité scientifique du logement, approuvé par le gouvernement, préconise de préserver dans le nord de Bruxelles un vaste espace pour un nouveau grand parc, ces quartiers étant parmi les plus denses et les plus pauvres de la Région.

L'avis de la Commission régionale de développement évite de trancher, mais il reprend davantage que le précédent des considérations relatives à la biodiversité et il énumère les points critiques du dossier :

¹²⁵ **Mevrouw Fadila Laanan (PS)** (in het Frans).- *Mijn collega's spreken zichzelf niet voor het eerst tegen. Ze pleiten voor 100% openbare huisvesting en dienen tegelijkertijd een voorstel van resolutie in om alle richtplannen van aanleg op te schorten waarin ze de verharding van braakliggende terreinen aanklagen. Ze staan naar eigen zeggen echter aan de kant van mensen die op een sociale woning wachten en steunen maatregelen om meer sociale huisvesting beschikbaar te maken.*

Anderen hebben de overlegcommissie van enkele weken geleden aangegrepen om de bouw van huizen te dwarsbomen. Ze willen het Josaphatterrein behouden en er een toonbeeld van biodiversiteit in de stad van maken.

De burgers zijn dat gekakel beu en willen een antwoord op de klimaatuitdaging en de sociale noden. Dat bleek ook uit de meerderheid die enkele dagen geleden zijn stem kon uitbrengen in de overlegcommissie: ze koos voor een evenwicht tussen huisvesting, openbare voorzieningen en het behoud van een groot deel van de biodiversiteit.

¹²⁷ *De regering heeft naar alle partijen geluisterd die in het openbaar onderzoek aan het woord kwamen.*

U hebt een moedige beslissing genomen, mijnheer de minister-president. Ik kan u alleen maar aanmoedigen om op de ingeslagen weg verder te gaan. De PS-fractie ziet een antwoord op de klimaatuitdaging en de sociale noden als het bindmiddel van de meerderheid.

- une dépollution du sol non aboutie ;
- une insertion urbaine en peigne peu convaincante ;
- la nécessité de maintenir vingt mètres non bâtis au pied des talus ;
- une desserte fine en transports publics insuffisante ;
- la nécessité d'une isolation acoustique performante des bâtiments à cause du bruit, surtout en cas de passage à quatre voies du chemin de fer à cet endroit.

Quelles sont vos réponses à ces objections recensées par la CRD ?

Mme Fadila Laanan (PS).- Une fois de plus, j'écoute avec grande attention certains de mes collègues, qui n'en sont plus à leur première contradiction. D'un côté, certains plaident en faveur de 100 % de logements publics, alors même qu'ils déposaient dans cette enceinte une proposition de résolution en vue de "geler" les PAD, en se plaignant notamment de la bétonisation des friches et des logements. Or, le leitmotiv de ces personnes est soi-disant d'être auprès des candidats à un logement social, en soutenant les mesures qui visent à créer davantage de logements à loyer abordable, et en particulier des logements sociaux.

D'un autre côté, on a aussi ceux qui ont tenté de saborder le projet de construction de logements sur la friche Josaphat, en instrumentalisant notamment la commission délibérative qui s'est tenue il y a quelques semaines, et dont nous recevons le rapport exhaustif demain soir. Ces derniers ont voulu préserver la friche et en faire un élément de notoriété en matière de biodiversité, afin de mettre la capitale bruxelloise au centre du "monde de la biodiversité".

Nos concitoyens - et ceux qui étaient membres de cette commission délibérative - en ont assez de ces jeux politiques stériles et attendent de leurs responsables politiques qu'ils répondent tant à l'urgence climatique qu'à l'urgence sociale. C'est d'ailleurs ce qu'a décidé la majorité des citoyens qui ont pu voter il y a quelques jours au sein de cette commission délibérative : ils ont opté pour un équilibre entre logements - moyens, sociaux et autres -, équipements publics et préservation d'une grande part de biodiversité. Et je sais, M. le ministre-président, que votre gouvernement et vous-même y êtes très attentifs.

Je pense aussi que le gouvernement a écouté l'ensemble des parties qui se sont exprimées à l'occasion de l'enquête publique. Ce projet étant ancien, il a déjà connu une série de moments importants.

Cette décision courageuse, vous l'avez prise. M. le ministre-président, je vous encourage à continuer à transformer cette ville avec vos collègues pour qu'elle réponde aux défis tant

129

Mevrouw Marie Nagy (DéFI) (in het Frans).- *De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) komt tot het besluit dat er sprake is van verbetering, maar we kunnen nog beter. De hogere duurzaamheidsambities lijken me een gids met goede praktijken voor de regering.*

De GOC meent dat we werk moeten maken van innovatief en hoogstaand vastgoed. Ze legt het accent op toegankelijke huisvesting, maar spreekt niet tegen dat er een evenwicht tussen biodiversiteit, voorzieningen en huisvesting moet komen op het Josaphatterrein.

Er is vraag naar een globale benadering van de biodiversiteit. We moeten ons niet op een terrein focussen, maar het Brussels Gewest als een geheel zien.

Wat doet u met de verbeteringsvoorstellen van de GOC?

131

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *Het advies dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) gaf op basis van maar liefst tweeduizend opmerkingen, was behoorlijk kritisch.*

Graag wijs ik ook op de parlementaire overlegcommissie die de afgelopen weken verschillende keren is samengekomen. De GOC is weliswaar ook een overlegcommissie, maar de overlegcommissie in het parlement vertegenwoordigt nog meer

climatiques que sociaux. Pour le groupe PS, ces deux ambitions se complètent et forment le ciment de cette majorité.

Mme Marie Nagy (DéFI).- *Je voudrais revenir sur les appréciations et les conclusions de la Commission régionale de développement (CRD). Comme souvent, je trouve qu'elle fait un travail remarquable d'écoute et de synthèse des réclamations.*

La CRD, dit-elle, "apprécie l'évolution du dossier depuis sa première mouture". Donc, la participation a permis de faire entendre certaines choses. "Les enjeux en matière de biodiversité sont devenus stratégiques et nécessitent d'avoir une vision régionale, notamment sur l'avenir des grands sites encore en friche", continue la CRD.

La CRD s'inquiète de la manière dont les problématiques sont envisagées, vu l'ambition de faire de ce projet un véritable projet pilote intégrant les enjeux de la biodiversité, du climat et de la résilience urbaine dans le cadre d'une urbanisation répondant aux besoins régionaux de logements accessibles et d'amélioration de l'offre d'équipements publics, conformément aux conditions de mise en œuvre de la ville de proximité dans le plan régional de développement (PRD).

En somme, il y a amélioration, mais nous pouvons encore faire mieux pour atteindre les objectifs visés. La CRD rappelle notamment un élément très intéressant : la révision à la hausse des ambitions de durabilité du projet dans les différents domaines couverts par le référentiel quartier durable dont nous avons souvent parlé ici. Cela me semble être un guide de bonnes pratiques pour le gouvernement.

Pour la CRD, il faut aussi rendre l'offre immobilière et urbanistique plus innovante et qualitative. Elle met l'accent sur l'accessibilité du logement, la localisation, la qualité, etc. Elle ne remet toutefois absolument pas en question le fait que cet équilibre important entre biodiversité, équipements et logements doit trouver une concrétisation de qualité sur la friche Josaphat.

M. le ministre, il y a une demande pour une réflexion globale sur la biodiversité dans les projets et un maillage de biodiversité. Je pense en effet qu'il est très important de ne pas se focaliser sur un seul site et de voir la Région bruxelloise dans son ensemble. La commission délibérative sur la biodiversité l'a compris.

Comment répondez-vous aux propositions d'amélioration du projet faites par la CRD ?

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *L'avis rendu par la Commission régionale de développement (CRD) était très critique. La commission délibérative, quant à elle, a formulé de nombreuses recommandations qui vont dans le sens des remarques de la CRD.*

Elle préconise notamment de conserver certaines friches en leur attribuant un statut patrimonial particulier, pour en faire un exemple de biodiversité en Belgique et en Europe. Elle demande également au gouvernement de créer des couloirs

het standpunt van de doorsnee-Brusselaar en niet alleen dat van de participatieprofessionals.

Dat neemt niet weg dat de overlegcommissie in het parlement veel aanbevelingen opleverde die aansluiten bij de opmerkingen van de GOC. Zo luidt aanbeveling 11 uit het voorlopige verslag van de overlegcommissie: "de plantengroei [...] versterken in het hypercentrum en de omringende gemeenten en die [...] verbinden met de grote bestaande ruimten", met bijzondere aandacht voor de biodiversiteit.

Aanbeveling 14 luidde aanvankelijk "de Josaphatsite beschermen" en werd vervolgens geherformuleerd als "de Josaphatbraaklanden beschermen". Daarbij vraagt de overlegcommissie in het bijzonder om voldoende braaklanden te behouden met een bijzondere status als erfgoed, om er een voorbeeld van biodiversiteit van te maken in de hoofdstad van België en Europa.

Ze verzoekt de overheid ook om in de omgeving van de braaklanden groene corridors aan te leggen, onder meer door de habitat te vergroenen. Tot slot pleit ze ervoor om de grenzen van de braaklanden aan te geven en om de omwonenden en de voorbijgangers te informeren aan de hand van informatieborden.

De overlegcommissie in het parlement heeft zich duidelijk toegespitst op de bescherming van de biodiversiteit. Ze wees op de vele leegstaande kantoren in de buurt van de Josaphatsite als mogelijke oplossing voor het gebrek aan betaalbare woningen.

In hoeverre hebt u kennisgenomen van de aanbevelingen van de overlegcommissie over de biodiversiteit in de stad? Bent u van plan om het richtplan van aanleg op basis van die aanbevelingen aan te passen?

Het is belangrijk om te tonen dat u werkelijk luistert naar de burgers die zich in de kwestie hebben verdiept en daarover met elkaar hebben overlegd. Op die manier kunt u de brede kloof tussen burgers en politiek helpen dichten.

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Zolang we de stedenbouwkundige uitdagingen als tegenstellingen zien, kunnen we geen antwoord bieden op de belangrijkste noden van Brussel, zoals goedkope huisvesting in hoogstaande woningen.*

Op 1 juli 2021 heeft de Brusselse regering het gewijzigde ontwerp van richtplan van aanleg Josaphat in eerste lezing goedgekeurd. Over het gewijzigde ontwerp zijn meer bedenkingen geformuleerd dan over het oorspronkelijke, maar heel wat van de 2.000 klachten zijn kopieën van elkaar. Het is bekend dat je de bevolking kunt laten zeggen wat je wilt.

Volgens mij moeten we de 2.000 klachten afzetten tegen de media-aandacht voor het terrein. Als omwonende heb ik onlangs vernomen dat ik in een arme buurt woon, iets wat me tot dan toe niet duidelijk was. Dat stoort me niet, maar ik bent het er niet

verts à proximité des terres en friche, notamment par une végétalisation de l'habitat.

La commission délibérative a clairement souligné l'importance de la protection de la biodiversité. Elle a indiqué que les nombreux bureaux vides situés à proximité du site Josaphat pouvaient constituer une solution au manque de logements abordables.

Dans quelle mesure avez-vous pris note des recommandations de la commission délibérative sur la biodiversité urbaine ? Avez-vous l'intention d'adapter le plan d'aménagement directeur en fonction de ces recommandations ?

Il importe de montrer aux citoyens lambda ayant pris part à cette commission que leur travail est pris en compte. Ce n'est qu'ainsi que vous parviendrez à réduire le fossé qui les sépare de la politique.

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Le débat sur la friche Josaphat est au cœur du double défi qui touche nos villes, à savoir l'urgence sociale et l'urgence climatique. Tant que certains continueront à opposer les enjeux et les fonctions urbaines entre elles et à bloquer ainsi des projets urbains publics ambitieux, nous ne pourrons pas répondre aux besoins premiers des Bruxelloises, dont celui de se loger à bas coût dans des logements de qualité.

Comme vous le savez, le gouvernement bruxellois a approuvé le 1er juillet 2021, en première lecture "bis", le projet de PAD Josaphat modifié, lequel a ensuite été soumis à enquête publique du 15 septembre au 25 novembre 2021, ainsi qu'à l'avis des instances et des communes concernées.

Certes, les avis et remarques issus de la consultation sur le projet de PAD II ont été plus nombreux que lors de la première version du PAD, soit un peu moins de 2.000 observations et

mee eens. Het noordoosten van Brussel valt niet te vergelijken met het noordwesten van Brussel.

réclamations, dont de nombreuses réclamations types. Mais on sait pertinemment comment cela fonctionne : il ne faudrait pas nous prendre pour de grands naïfs ! On fait dire ce qu'on veut bien dire à la société civile et à la population. Personnellement, je suis d'une génération qui ne retient qu'une chose, à savoir l'expression à intervalles réguliers. Je suis un fervent défenseur de la démocratie représentative.

Selon moi, ce chiffre doit être mis en perspective avec l'agitation médiatique qui règne autour de ce site, et qui n'existait pas du tout il y a quelques années. Étant moi-même riverain du site depuis de nombreuses années, j'ai récemment appris que j'habitais un quartier pauvre, ce que j'ignorais. D'une part, cela ne me gêne pas du tout et, d'autre part, je ne suis pas de cet avis. Je pense que, sans émettre de jugement de valeur, cette partie du nord-est de Bruxelles n'est pas du tout comparable au nord-ouest. Il s'agit là de raccourcis un peu trop faciles.

Il est aussi inexact de dire que ces réclamations s'opposent toutes au projet de PAD. Ce n'est pas tout ou rien et d'autres enquêtes publiques en susciteraient encore, mais toujours avec les mêmes arguments. Nous voyons pourtant dans d'autres coins de Bruxelles qu'il est possible de faire coexister les différentes fonctions. Cela devient toutefois difficile si vous n'avez face à vous que des personnes pour qui c'est tout ou rien.

Chacune de ces réclamations et observations a donné lieu à un examen minutieux, conformément à la réglementation applicable, et a même suscité des vérifications et des compléments d'études qui permettront au gouvernement bruxellois de se prononcer en deuxième lecture. Ce projet urbain confirme les grands équilibres entre, d'une part, la préservation et la protection de la biodiversité et, d'autre part, la fonction urbaine majeure que constitue le logement, sans oublier - comme c'est trop souvent le cas dans ce dossier - l'espace public accessible.

Contrairement à ce que dit l'avis de la Commission régionale de développement (CRD), l'urbanisation du site a été revue en fonction de l'augmentation de la place réservée à la nature : deux noyaux habités, localisés au nord et au sud-ouest du site, réunissent désormais l'ensemble des futurs logements. Depuis l'enquête publique et l'avis de la CRD, perspective.brussels travaille à intégrer une série de modifications permettant d'affiner encore le projet. Mon gouvernement en sera saisi avant l'été.

Cette évolution de la configuration des noyaux habités et la baisse de densité ont permis d'assurer une meilleure mobilité dans le quartier et ses alentours. Sur la rive est des voies de chemin de fer, la circulation est établie selon deux boucles indépendantes, pourvues chacune de deux connexions au réseau viaire existant. Cette configuration permet d'aménager l'espace vert d'un seul tenant au centre du site. L'itinéraire de bus a été déplacé à l'est des voies, considérant que cette partie du site est la moins bien reliée au transport public périphérique, compte tenu des distances et de la déclivité.

¹³⁵ *Het klopt ook niet dat de klachten allemaal tegen het ontwerp zijn gericht. In andere delen van Brussel kunnen meerdere stadsfuncties wel naast elkaar bestaan. Het wordt echter moeilijk als je met alles-of-nietsmensen te maken hebt.*

De klachten zijn nauwkeurig onderzocht en hebben zelfs tot extra onderzoek geleid, waardoor de Brusselse regering zich in tweede lezing kan uitspreken. Dit stadsproject gaat uit van een evenwicht tussen behoud van de biodiversiteit en huisvesting, om nog maar te zwijgen van toegankelijke openbare ruimte.

Anders dan het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie beweert, is de stedenbouwkundige invulling van het terrein aangepast om meer plaats te laten aan de natuur. Aan de oostkant van de sporen wordt het verkeer langs twee onafhankelijke lussen geleid, waardoor we de groenvoorzieningen als een geheel op het centrale deel van het terrein kunnen aanleggen. Die kant heeft minder openbaar vervoer en daarom is de buslijn naar daar verlegd.

137

De verdere ontwikkeling van de buslijn naar het terrein is gevrijwaard doordat bussen in beide richtingen via alle toegangen kunnen passeren.

De lokale fietsroutes sluiten nu beter aan bij de fietsroutes rond het terrein. Ten noorden en ten zuiden van het terrein blijven de spoorovergangen behouden, maar in het noorden alleen van west naar oost om doorgaand verkeer te vermijden.

We hebben de parkeeropties opnieuw bekeken om de buurt in eerste instantie autoluw en later autoloos te maken. Betere dwarsverbindingen moeten de biodiversiteit op de taluds ten goede komen.

De klimaat- en duurzaamheidsuitdagingen komen in alle opties van het ontwerp van richtplan van aanleg aan bod, dat een echt proefproject voor de biodiversiteit, het klimaat en de veerkracht van de stad wordt.

Perspective.brussels past het richtplan van aanleg nu aan op basis van de opmerkingen. Het gaat niet om een alles-of-nietsaanpak, maar om een evenwicht tussen functies. Het valt moeilijk te begrijpen dat er tegenstand is tegen een project dat meer openbare woningen omvat, nu er zo'n tekort is aan openbare huisvesting.

139

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Als het over het richtplan van aanleg Josaphat gaat, krijgen we weinig concrete informatie over het aantal en het soort woningen dat er wordt gebouwd.*

Er wordt minder dicht gebouwd om meer openbare ruimte te creëren, maar hoe groot wordt het aandeel openbare woningen?

Le potentiel de développement futur de la ligne de bus desservant le site a été sauvegardé en rendant tous les accès au site accessibles aux bus en double sens.

Les itinéraires cyclables du site ont été simplifiés en vue d'une meilleure connexion aux itinéraires cyclables Good Move prévus aux alentours du site. Les deux traversées des voies ont été maintenues, au nord et au sud du site. La traversée au nord n'est plus possible que dans le sens ouest-est, empêchant ainsi tout trafic de transit.

Les options en matière de stationnement ont été réévaluées, l'objectif étant d'atteindre progressivement un quartier sans voiture. La mobilité active contribue à cet objectif. Les liaisons transversales ont été réaménagées afin de limiter les dommages à la biodiversité des talus.

Enfin, les enjeux climatiques et de durabilité du quartier ont été développés, structurés et intégrés à toutes les options du projet de PAD.

L'orientation du projet de PAD modifié consiste à en faire un véritable projet pilote en matière d'intégration des enjeux de biodiversité, de climat et de résilience urbaine, dans le cadre d'un projet d'urbanisation qui répond aux besoins régionaux en matière de logements accessibles aux Bruxellois, de développement urbain dédié aux nécessités de la ville et d'amélioration de l'offre d'équipements publics et de commerces, conformément aux conditions de mise en œuvre de la ville de proximité prévues par le plan régional de développement durable.

Sans préjuger du contenu final du PAD, qui fera l'objet d'une discussion à la mi-juin au sein du gouvernement, les équipes de perspective.brussels travaillent à l'adaptation de celui-ci par rapport à ces remarques.

La vérité ne se situe pas dans le "tout ou rien", mais dans un équilibre entre les fonctions. Dans une situation de pénurie de logements publics, l'opposition à un projet prévoyant une proportion plus importante de logements publics est difficilement compréhensible. Il faut être capable de se positionner à un moment donné sur cette question, sous peine d'être totalement inaudible face aux attentes de la population.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- M. le ministre-président, je vous entends bien au sujet de l'importance de la biodiversité et de la nécessité de faire du site un quartier mixte, tout en essayant de répondre aux différents enjeux.

Toutefois, vous n'avez pas répondu à mes questions relatives au logement. Souvent, lorsque nous vous interrogeons - surtout sur le PAD Josaphat -, nous n'obtenons que peu de réponses concrètes sur le type et le nombre de logements qui seront construits sur le site.

Nous avons ici l'occasion de préserver un terrain 100 % public, et nous ne devons pas la gaspiller. Ainsi, nous avons revu la

¹⁴¹ **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** (in het Frans).- *Overeenkomstig de ordonnantie van 2012 is het verboden om de habitats, schuilplaatsen, broedplaatsen en rustplaatsen van wilde dieren te vernielen of te beschadigen. Natuurkenners hebben meer dan 1.100 soorten dieren en planten op de Josaphatsite geregistreerd.*

Beton storten op een natuurgebied om er 1.200 woningen, scholen en sportzalen te bouwen is onverenigbaar met de bescherming van de planten en dieren. Het is mogelijk om rond de Josaphatsite woningen te creëren zonder aan de groene ruimte te raken, maar u blijft die oplossing negeren, wat betreurenswaardig is.

¹⁴³ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** (in het Frans).- *Ik vraag mij af welk nut de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie heeft als haar opmerkingen zo worden genegeerd, onder meer met betrekking tot de biodiversiteit. We kunnen moeilijk zeggen dat er een evenwicht is bereikt.*

U hebt ook geen antwoord gegeven over de toren van twintig verdiepingen aan de noordkant van het terrein, die volgens de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie niet in de omliggende wijk past.

Tot slot had ik graag een nauwkeurig tijdschema voor het geplande project gekend. Ik hoop dat er nog met bepaalde opmerkingen rekening zal worden gehouden, want in dit stadium is de biodiversiteit duidelijk de grote verliezer in het project.

densité à la baisse afin de pouvoir accroître l'espace disponible au public, mais qu'en est-il au final en matière de logements publics sur ce terrain lui aussi public ? Quelle sera donc la proportion de logements publics ? Nous aimerions obtenir davantage de transparence sur ce point.

Mme Victoria Austraet (indépendante).- Quiconque aura pris le temps de lire l'avis de la CRD se sera rendu compte que la liste des critiques envers ce deuxième projet de PAD Josaphat est longue comme le bras et qu'elle appuie des avis déjà exprimés par différents organismes et institutions, mais aussi par les 2.000 participants à l'enquête publique.

En Région bruxelloise, depuis 2012, l'ordonnance sur la conservation de la nature octroie aux espèces indigènes une protection stricte. Autrement dit, il est notamment interdit de détruire ou d'endommager - intentionnellement ou en connaissance de cause - les habitats, les refuges, les sites de reproduction et les aires de repos des animaux sauvages. Les naturalistes, qui connaissent bien le site, ont recensé sur la friche Josaphat plus de 1.100 espèces animales et végétales. Il s'agit là de données publiques, qui peuvent être consultées sur le site observations.be.

Couler du béton sur un site naturel pour y construire 1.200 logements, des écoles et des salles de sport est inconciliable avec le respect de la protection des êtres qui y vivent. La CRD pointait à plusieurs endroits le caractère insuffisant ou inexact de certains éléments que vous avez une nouvelle fois apportés dans votre réponse, comme le fait qu'il s'agirait d'un parc d'un seul tenant. Tout cela est d'autant plus incompréhensible que d'autres solutions existent pour créer du logement autour du site Josaphat sans toucher à cet espace vert.

Je regrette de ne pas avoir entendu de réponse aux questions que je vous ai adressées sur ce point précis. Je ne pense pas que la fausse opposition entre logement et biodiversité vienne du côté des défenseurs de la friche, bien au contraire, parce que personne ne nie le besoin en logements. Par contre, j'entends qu'on continue de nier ou qu'on fait mine de ne pas voir les autres solutions qui ont été proposées, et cela devient vraiment flagrant.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- Je constate une fois de plus que l'avis de la CRD est - du moins partiellement - délégitimé, à tel point que je me demande à quoi sert encore cette institution s'il est fait aussi peu de cas de ses remarques, même les plus précises, comme la faiblesse du volet opérationnel en matière de biodiversité. Aucune réponse n'est apportée à cette critique pourtant fondamentale. Quand on parle d'équilibre, on peut difficilement dire qu'il soit atteint. Vous parlez beaucoup de biodiversité mais, d'un point de vue opérationnel, cela ne suit manifestement pas aux yeux de la CRD et d'autres acteurs, comme vient de le souligner ma collègue.

Aucune réponse n'est apportée non plus concernant la fameuse tour de vingt étages au nord du site, dont la CRD dit qu'elle ne s'intègre pas dans le quartier environnant. Il s'agit pourtant d'une question particulièrement précise, illustrative de l'intérêt

¹⁴⁵ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het antwoord van de minister-president bevat een aantal opmerkelijke elementen, zoals het feit dat de regering nog voor de zomer een finale beslissing zal nemen. Ik leid er echter ook uit af dat we geen fundamentele wijzigingen meer hoeven te verwachten.

Over de adviezen zegt u opmerkelijk genoeg dat de burgerparticipatie louter knip-en-plakwerk is. U knikt zelfs instemmend terwijl ik dit zeg.

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

Tot zover de burgerparticipatie! Men vindt die o zo fantastisch en belangrijk, maar vandaag lijkt u te zeggen dat alle burgeradviezen meteen in de papiermand kunnen. Dat is ontzettend vreemd.

U zegt ook dat er te veel persaandacht naar het dossier gaat. U laat uitschijnen dat een soortgelijk dossier in het noordwesten van Brussel minder controverser zou oproepen.

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

U zegt dat de sociaal-economische context in het noordoosten van Brussel anders is. Laat me u even parafraseren. Volgens u is er in het noordoosten van Brussel meer tegenstand tegen dergelijke dossiers dan in het noordwesten van Brussel. Dat is toch opmerkelijk. Moet ik uit uw woorden begrijpen dat u liever projecten in andere delen van Brussel uitvoert, omdat u daar de vrije hand hebt?

Moraal van het verhaal: door de politieke keuze die u maakt, wordt de natuur het kind van de rekening. Een aantal partijen die ook in de meerderheid zitten, blijven warm en koud blazen. Het politieke gehakketak moet nu eindelijk stoppen. Een regering wordt geacht gezamenlijke keuzes te maken.

¹⁵¹ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans).*- *In het regeerakkoord staat dat rekening moet worden gehouden met de standpunten die tijdens de openbare onderzoeken naar voren worden gebracht.*

Een stad vernieuwt zichzelf voortdurend. Daarbij moet voorrang worden gegeven aan circulaire stedenbouw op reeds

qui devrait être porté à cet avis. À ce stade, nous ne pouvons qu'être inquiets. Vous semblez vouloir avancer dans une logique qui ne se préoccupe pas de remarques aussi fondamentales que celles que je viens d'énumérer, entre autres.

Nous aurions aussi aimé obtenir un calendrier précis du projet ambitionné, puisque vous avez dit que le PAD sera soumis en deuxième lecture au gouvernement. Connaître vos objectifs temporels nous permettrait de comprendre où en est le processus, en espérant que des remarques fondamentales puissent enfin percoler. Vous parlez d'équilibre mais, à ce stade, la biodiversité est manifestement la grande perdante du projet.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Je déduis de la réponse du ministre-président que nous ne devons pas nous attendre à des changements fondamentaux d'ici l'été.*

Dans ce dossier, vous dénigrez également ouvertement la participation citoyenne.

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

Et vous laissez entendre que le contexte socioéconomique est différent dans le nord-est de Bruxelles.

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

Dois-je déduire de vos propos que vous préférez réaliser des projets dans d'autres quartiers de Bruxelles parce que vous y avez davantage de liberté ?

Les querelles politiques au sein de votre gouvernement doivent cesser. On attend de vous des décisions concertées.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Je ne reviendrai pas sur les enjeux de gouvernance, puisque la déclaration de politique générale précise qu'il convient de tenir compte des avis exprimés dans le cadre des enquêtes publiques.

Je viens moi-même du monde de la construction et de la défense de la capacité de vivre en ville et du logement accessible. Pendant plus de vingt ans, j'ai plaidé pour l'intégration de quotas sociaux

ontwikkelde terreinen. De Josaphatsite grenst aan arme en dichtbebouwde wijken en sluit aan op het Josaphatpark.

(Samenspraak)

Ondanks het rapport van de World Biodiversity Council van 2019 lijken sommigen nog altijd niet het belang van de biodiversiteit te begrijpen. Volgens dat rapport is 30% van de landhabitats niet meer in staat de oorspronkelijke fauna en flora te handhaven, vooral als gevolg van de verstedelijking. We moeten dus zo veel mogelijk onbebouwde terreinen behouden.

¹⁵⁵ **Mevrouw Fadila Laanan (PS)** *(in het Frans).*- *Ik heb het volste vertrouwen in de minister-president en zijn regering om dit dossier tot een goed einde te brengen.*

De heer Vanden Borre beweert dat hij de verzuchtingen van de burger ter harte neemt, maar zijn partij bleef afwezig tijdens vergadering van de overlegcommissie over de biodiversiteit in de stad.

De burger laat zich gelukkig niet misleiden door het gekonkel van sommige politici, maar is veel intelligenter dan degenen die hem proberen te manipuleren.

¹⁵⁷ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** *(in het Frans).*- *Als milieuactivist hecht ik veel belang aan de biodiversiteit. Ik wil daarom de verenigingen bedanken die de aandacht hebben gevestigd op de biodiversiteit die zich de voorbije vijftien jaar op het braakliggende terrein heeft ontwikkeld.*

Daarnaast moet een stad evenwel ook voorzien in de behoeften van haar bevolking inzake huisvesting, onderwijs, vrije tijd,

dans les grands projets. Tout urbaniste sait cependant que la ville se renouvelle sur elle-même et que la priorité devrait aller à l'urbanisme circulaire sur les terrains déjà artificialisés. Certes, ce site est contigu à des quartiers pauvres et denses du bas de Schaerbeek et il fait la liaison, dans l'esprit de l'étude "Open ruimte", avec le parc Josaphat.

(Colloques)

Admettez que le bas de Schaerbeek, entre la gare du Nord et le boulevard Lambermont, n'est pas comparable au sud-est !

Il y a quelques années, il y avait des climatosceptiques. Aujourd'hui, tout le monde reconnaît l'importance de cet enjeu au regard du réchauffement climatique. Le rapport du Conseil mondial de la biodiversité sur l'effondrement de la biodiversité date de 2019, mais certains acteurs peinent manifestement à comprendre cet enjeu de la préservation du vivant, dont nous faisons nous-mêmes partie.

L'un des critères qui manifeste la perte de biodiversité est l'indice de perte d'habitat. Selon ce rapport, 30 % des habitats terrestres ne sont plus susceptibles d'abriter la faune et la flore originelles, en particulier en raison de l'urbanisation. C'est pourquoi le groupe Ecolo considère qu'il est de notre responsabilité de ne pas gaspiller les sols non bâtis existants.

Mme Fadila Laanan (PS).- Je suis ravie de la réponse du ministre-président et j'ai une totale confiance en son gouvernement et en la décision qui sera prise au terme de la procédure concernant cette friche.

J'ai beaucoup souri en écoutant M. Vanden Borre dire qu'il est très à l'écoute des citoyens et à leur demande, à force de pétitions, de préserver le site Josaphat. C'est un peu fort de venir nous faire la leçon aujourd'hui, M. Vanden Borre, alors que ni vous ni aucun autre représentant de votre parti n'avez assisté à la commission délibérative sur la biodiversité en ville compte tenu des différentes fonctions d'une ville.

Les citoyens n'ont heureusement pas marché dans le sale jeu joué par certains, qui ont tenté d'instrumentaliser la commission délibérative en faisant de la friche Josaphat un élément de sacralisation de la biodiversité à Bruxelles qu'il faut absolument préserver.

Cela me rassure sur le fait que ce type de dynamique entre citoyens et élus est très intéressant, parce que les citoyens sont bien plus intelligents que ceux qui tentent de les manipuler.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Je serai bien évidemment attentive au suivi et à l'intégration des remarques formulées par la CRD dans la nouvelle mouture. Il est donc important de ne pas émettre une opinion sur cette mouture avant même qu'elle ne soit finalisée sur la base de l'enquête publique et l'avis de la CRD.

Je suis une écologiste de la première heure et, depuis 1992 et les sommets de la Terre, la biodiversité constitue un élément

enzovoort. Dat is geen gemakkelijke evenwichtsoefening, maar wel een essentiële. Ik denk dat dat het werk is waartoe de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de regering oproept.

essentiel de ma réflexion. Je remercie surtout les associations qui ont attiré l'attention sur la friche, parce qu'après quinze ans de non-intervention sur un terrain, il y a forcément une biodiversité qui s'épanouit.

Par ailleurs, je suis aussi militante du droit à la ville pour tout le monde. Le meilleur moyen de préserver la biodiversité en milieu urbain est que nous quittions tous Bruxelles pour aller habiter ailleurs et que nous laissons la biodiversité s'étendre sur l'ensemble du territoire bruxellois : je crois que personne ne souhaite en arriver là !

Dès lors, toute la réflexion aujourd'hui doit porter sur les moyens - en accordant une attention particulière à cette question essentielle pour notre survie - d'aménager un espace urbain qui permette de répondre aux besoins en logement, en loisirs, en enseignement, etc. La tâche n'est pas aisée mais elle est essentielle, et je pense que c'est ce travail que la CRD invite le gouvernement à effectuer.

¹⁵⁹ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik begrijp dat u de aanbevelingen van de parlementaire overlegcommissie nog niet nader hebt kunnen analyseren. Het is echter betreurenswaardig dat u de adviezen afdoet als knip-en-plakwerk. Zo iets kan misschien over sommige bezwaarschriften worden gezegd, waarvan we er allen duizenden krijgen, over onverdoofd slachten bijvoorbeeld. De overlegcommissie in het parlement levert echter grondiger werk dan dat. De deelnemers worden goed geïnformeerd, overleggen met elkaar en bepalen vervolgens hun standpunt, vertrekkend van het algemeen belang. Dat gebeurt helaas maar al te weinig in de politiek.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *La commission délibérative fournit un travail beaucoup plus approfondi que ce que vous laissez entendre. Les participants sont bien informés, se concertent et décident ensuite de leur position, en fonction de l'intérêt général. Cela n'arrive malheureusement que trop rarement en politique.*

Je regrette que vous ne prévoyez pas d'adapter le plan d'aménagement directeur, tout comme je regrette que le nombre de logements et leur répartition par type ne soient pas clairement définis.

Het ziet er naar uit dat u het richtplan van aanleg niet meer grondig zult aanpassen en dat betreurt ik.

Les associations réclament que 100 % de logements publics soient construits sur les terrains publics, dont au moins 60 % de logements sociaux. Malheureusement, vos réponses ne me permettent pas de savoir si vous êtes disposé à suivre cette recommandation.

Wat de geplande woningen betreft, betreur ik net als mevrouw De Smedt dat er nog geen duidelijkheid heerst over het aantal woningen en de verdeling per type woning. De Brusselse Burgerassemblee vraagt in elk geval dat er bij grote ontwikkelingsprojecten, zeker op openbare terreinen, voorzien wordt in een bepaald percentage sociale woningen.

- Les incidents sont clos.

De verenigingen vragen dat er op openbare terreinen 100% openbare woningen worden gebouwd, waarvan 60% sociale huurwoningen. Helaas kan ik momenteel niet opmaken uit uw antwoorden of u daartoe bereid bent. Als er dan toch op dat braakland gebouwd wordt, dan zou dat op zijn minst in het algemeen belang moeten zijn.

- De incidenten zijn gesloten.

¹⁶³ **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

¹⁶³ **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie**

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la

van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

163 betreffende "de reactie van de regering op de negatieve adviezen van de verenigingen en gemeenten over het RPA en het project inzake het Postsorteercentrum van de NMBS".

165 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,**

165 betreffende "het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) over het ontwerp van het RPA Zuid".

167 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- Volgens het richtplan van aanleg Zuid moet er in het station een mix van woningen en kantoren komen, maar hoewel in het milieueffectrapport wordt aangedrongen op een minimumaanbod aan sociale huisvesting, bevat het plan geen enkele verplichting op dat vlak. Welke aanpassingen zal de Brusselse regering in dat verband nog doen?

Het collectief "Midi Moins Une" herinnert eraan dat dit project steunt op een overeenkomst tussen de NMBS en een consortium van grote vastgoedontwikkelaars, dat zich ertoe heeft verbonden de nieuwe hoofdzetel te bouwen in ruil voor de overdracht van de terreinen en gebouwen die de NMBS rond het Zuidstation in eigendom heeft. Sommige daarvan zijn nog geen twintig jaar oud, maar de promotoren willen ze vervangen door luxewoningen of kantoren.

Het project zou 30.000 m² bijkomende kantoren kunnen omvatten. Dat heeft geen zin, wetende hoeveel leegstaande kantoren er in Brussel zijn en dat er andere, meer geloofwaardige, opties bestaan.

De Brusselse regering kan de door de NMBS aangevraagde vergunning nog steeds weigeren en rekening houden met de negatieve adviezen van verenigingen, omwonenden en gemeenten. Voorts kunnen we vermijden dat de NMBS vier blokken openbare gebouwen aan het bovengenoemde consortium verkoopt.

promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

concernant "la réaction du gouvernement face aux avis négatifs des associations et des communes concernant le PAD et le projet Tri postal de la SNCB".

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,

concernant "l'avis de la Commission régionale de développement (CRD) sur le projet de PAD Midi".

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Pour rappel, le plan d'aménagement directeur (PAD) Midi doit revoir les abords de la gare pour en faire une gare "habitante", avec un mélange de logements et de bureaux. Ce plan ne prévoit aucune obligation de créer du logement social et il n'y a même pas de garantie sur la construction de logements publics abordables. Et ce, malgré le fait que le rapport sur les incidences environnementales demande de fixer un seuil de logements sociaux.

Concernant les nombreuses critiques négatives des associations, des riverains et des communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht, nous vous avons déjà interrogé il y a quelques mois, mais sans obtenir de réponse de votre part. Qu'en est-il maintenant des analyses, de la prise en considération de ces critiques et des corrections à apporter dans le chef du gouvernement bruxellois ?

Entre-temps, une carte blanche écrite par le collectif "Midi Moins Une !" et cosignée par plusieurs associations est sortie dans la presse fin mars. Elle dénonce la vaste opération immobilière en rappelant que "ce projet se base sur un accord entre la SNCB et un consortium de grands promoteurs immobiliers, constitué d'Immobel, de Besix et de BCP-BPI. Ces promoteurs s'engagent à construire le nouveau siège en échange de la cession des terrains et bâtiments dont la SNCB est propriétaire autour de la gare du Midi. Parmi ces bâtiments, des constructions qui ont moins de vingt ans et que les promoteurs entendent raser pour les remplacer par du logement de standing ou des bureaux".

Ce projet de nouveau siège de la SNCB, au Tri postal, se compose d'une longue barre de 236 m de long et 60 m de haut pour accueillir 30.000 m² de bureaux supplémentaires. Un non-sens quand on connaît la surface de bureaux vides à Bruxelles, que l'on voit que ce nouveau siège prévoit des infrastructures sortant du cadre strict du regroupement des activités de la SNCB, et que d'autres solutions crédibles existent.

Il est encore temps pour le gouvernement bruxellois de réagir en refusant le permis introduit par la SNCB et en tenant compte des avis négatifs des associations, des riverains et des communes. D'autant plus que ce refus donnerait la possibilité de revenir sur l'accord honteux par lequel la SNCB s'apprête à céder quatre îlots de bâtiments publics au consortium précité.

169 *Er is een andere aanpak nodig om aan de reële sociale en ecologische behoeften te voldoen. Er is geen nood aan nieuwe kantoren, maar aan betaalbare woningen, 20% openbare woningen, 30% sociale woningen, scholen, kinderdagverblijven, parken, medische centra, een afvalverwerkingscentrum, een zwembad, openbare toiletten enzovoort. Kortom, alles wat de inwoners van een wijk nodig hebben. Ook de Zuidmarkt moet behouden blijven.*

Zult u met alle opmerkingen en meningen rekening houden?

Wat zult u aanpassen in het richtplan van aanleg Zuid? Welke types woningen komen er en hoeveel? Zult u het bouwen van extra kantoren en van constructies van meer dan tien verdiepingen verbieden?

Zult u rekening houden met de kritiek alvorens er vergunningen aan de NMBS worden toegekend?

171 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *Op 17 maart heeft de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) haar advies uitgebracht over het richtplan van aanleg Zuid. Er is nood aan sterkere ambities die verband houden met het specifieke karakter van het station. De opening naar het stadscentrum zou grootser moeten zijn. De GOC dringt aan op een beter idee voor de openbare ruimte, dat een artistieke aankleding van het viaduct zou kunnen omvatten.*

De GOC vindt dat er een bijzondere sfeer in het station moet zijn en dat er evenementen en ontmoetingen moeten kunnen plaatsvinden. Hebt u daar al over nagedacht?

Ten tweede deelt de GOC het standpunt van Leefmilieu Brussel dat de voorgestelde verdichting onvoldoende gepaard gaat met de aanleg van kwalitatieve open ruimten en dat de hitte-eilanden onvoldoende worden bestreden. Hoe zullen de kwaliteit en de oppervlakte van de open ruimten in de omgeving van het station worden verbeterd?

Komt er een follow-up, waardoor het mogelijk zou worden de doelstellingen van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling te verwezenlijken en tegelijk rekening houden met de lange termijn?

De GOC wil dat bepaalde voorschriften inzake de hoogte van gebouwen worden herzien en wijst op de buitensporige hoogte van het blok Horta-Blérot-Bara. Zullen die dimensies worden herzien? Komt er een milieueffectrapport waarin alle effecten van hoge gebouwen op het stadslandschap worden onderzocht?

Nous savons que d'autres solutions crédibles existent pour le périmètre du PAD Midi. Nous avons d'ailleurs effectué des calculs îlot par îlot et nous démontrons qu'un tout autre plan est envisageable pour répondre aux vrais besoins sociaux et écologiques.

Il ne faut ni nouveaux bureaux ni tours, mais bien des logements abordables, 20 % de logements publics non sociaux et 30 % de logements sociaux, ainsi que des équipements collectifs déterminés à l'avance, comme des écoles, des crèches, des parcs - le centre-ville manque d'espaces verts -, des maisons médicales, une déchetterie, une piscine, des toilettes publiques, etc. En somme, tout ce dont ont besoin les habitants d'un quartier. Il faut aussi s'assurer que la surface du marché du Midi soit conservée.

Que ressort-il des remarques et des avis ? Comment avez-vous prévu de prendre en considération tous les avis ?

Qu'avez-vous décidé de corriger dans le PAD Midi ? Y aura-t-il une répartition claire des types de logements ? Dans quelles proportions ? Sera-t-il interdit de créer des bureaux supplémentaires ? Les constructions de plus de dix étages seront-elles interdites ?

Avez-vous prévu de tenir compte des critiques avant une quelconque délivrance de permis pour la SNCB ?

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- Le 17 mars dernier, la Commission régionale de développement (CRD) remettait son avis sur le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) Midi. Celui-ci souligne tout d'abord que le concept de gare habitante devrait être complété par des ambitions plus fortes liées à la spécificité de la gare comme lieu métropolitain. Ainsi, son ouverture vers le centre-ville devrait être marquée par davantage de monumentalité. La CRD invite à une réflexion plus aboutie sur l'espace public, qui pourrait notamment passer par une décoration artistique du viaduc.

La CRD estime que le PAD devrait inclure, dans son volet stratégique, un concept relatif à la création d'une atmosphère particulière à la gare, incluant une planification de l'événementiel, afin de favoriser la rencontre et l'échange dans l'espace public. Une réflexion à cet égard est-elle en cours ?

Ensuite, la CRD rejoint l'avis de Bruxelles Environnement en considérant que la densification proposée est insuffisamment accompagnée par la création d'espaces ouverts de qualité et que les enjeux de carence en espaces verts et de lutte contre les îlots de chaleur ne sont pas pleinement relevés. Dès lors, comment est-il prévu d'améliorer la qualité et la surface des espaces ouverts aux alentours immédiats de la gare ?

L'idée émise par la CRD d'un suivi, qui permettrait d'atteindre les objectifs fixés par le plan régional de développement durable (PRDD) tout en intégrant le long terme, est-elle retenue par vos services ?

Zelf heb ik een voorstel ingediend om een instrument te creëren waarmee een gebrek aan overleg in de vroege stadia van projectontwikkeling kan worden aangepakt. Mijn fractie wacht ook nog steeds op een nieuwe structurele methode voor de planning van grote stedelijke projecten.

Concernant les gabarits, la CRD recommande de revoir certaines prescriptions relatives à la hauteur des constructions et pointe singulièrement les gabarits trop élevés sur l'îlot Horta-Blérot-Bara, qui auraient un impact très négatif sur les quartiers habités d'Anderlecht. Est-il dès lors prévu de revoir ces gabarits et d'élaborer un rapport sur les incidences environnementales étudiant tous les effets des immeubles élevés sur le paysage urbain ?

La CRD revient évidemment sur les processus d'information, qui entraînent toujours un schéma de contestation important. C'est la raison pour laquelle j'avais déposé une proposition qui visait à créer un outil pour combler cette insuffisante consultation en amont de l'élaboration des projets.

Mon groupe attend toujours de voir émerger une nouvelle méthode structurelle de planification des grands projets urbains.

La CRD considère que les interactions potentielles entre les quartiers ne sont pas suffisamment présentes dans le projet. Ainsi, l'objectif de relier Anderlecht à Saint-Gilles ne serait pas atteint, la place Bara n'est pas incluse dans le périmètre du PAD et les connexions avec d'autres quartiers - tels que le quartier Biestebroek et le centre-ville - ne seraient pas évoquées. Quelles sont les réflexions en cours pour répondre à ces nombreuses critiques relatives à l'intégration des quartiers limitrophes dans le projet ?

En outre, le projet actuel ne permet pas de répondre à la zone de carence en espaces verts publics dans le quartier. Outre le projet de parc sur l'îlot des Deux Gares, une réflexion sérieuse est-elle menée afin d'examiner des possibilités de créer des espaces verts à d'autres endroits, plus proches de la gare ?

Concernant la gare proprement dite, le projet serait extrêmement déficitaire et nécessiterait un engagement des autorités, dont la SNCB en premier lieu, afin d'entamer des travaux de rénovation de la gare, en ce compris des infrastructures ferroviaires et des espaces publics. Un tel projet pourrait être mobilisateur pour tous, dans un contexte national dans lequel les principales gares de Belgique ont fait l'objet de rénovations récentes - sauf à Bruxelles. Des discussions à cet égard ont-elles eu lieu récemment ? Un engagement des autorités compétentes est-il à l'ordre du jour ?

Enfin, concernant la qualité des logements, s'il est vrai que l'ambition du PAD ne se situe a priori pas dans ce registre, urban.brussels estime néanmoins que la densité proposée serait difficilement conciliable avec la possibilité d'établir du logement qualitatif. La promiscuité dans certains îlots risquerait de générer des nuisances. Il est en effet indispensable que la réalisation de ce vaste projet débouche sur une attractivité renforcée, également au profit de la classe moyenne, qui donne aux Bruxellois l'envie de s'y installer et d'y rester de manière durable.

Quelles sont vos réactions face à ces critiques concernant une densité qui s'opérerait au détriment de la qualité des logements ?

¹⁷³ *De GOC is van mening dat de potentiële interacties tussen de buurten onvoldoende in het project aanwezig zijn. Wat gebeurt er met die kritiek?*

Bovendien biedt het huidige project geen oplossing voor het gebrek aan openbare groene ruimten in de wijk. Overweegt u om op andere plaatsen, dicht bij het station, groene ruimten aan te leggen?

Het station zelf zou verlieslatend zijn en zou door de NMBS moeten worden gerenoveerd, met inbegrip van de spoorweginfrastructuur en de openbare ruimten. Is daar recent nog over gesproken? Gaat de NMBS daarmee akkoord?

Volgens urban.brussels valt de voorgestelde dichtheid moeilijk te verzoenen met kwalitatieve huisvesting. Dit grootschalige project moet aantrekkelijk zijn, ook voor de middenklasse, waardoor Brusselaars zich er willen vestigen en er voor lange tijd willen blijven. Wat vindt u van die kritiek?

175 **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- *Het ontwerp van richtplan Zuid moet worden herzien. De spoorwegmaatschappijen, die 65% van de kantooruimte in de wijk innemen, zijn in zekere zin de enige zekere bestemming. Nu willen de NMBS en Infrabel nieuwe kantoren, waardoor ruimte vrijkomt voor woningen. Wanneer worden de types woningen en de verhoudingen ervan bekendgemaakt?*

Ik vind de sloop en heropbouw van het gebouw dat het blok Horta-Bara vormt, en slechts twintig jaar oud is, problematisch. Kan dat blok niet uit het ontwerp worden gehaald, aangezien het een bedreiging vormt voor het stedelijke milieu en de levenskwaliteit in de achterliggende gebouwen? Het ontwerp omvat de bouw van kantoor- en woontorens, waarvan twee van 90 m en twee van 100 m hoog, terwijl er nauwelijks nog vraag is naar kantoren.

177 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *De GOC heeft terecht gewezen op problemen in het nieuwe richtplan van aanleg Zuid. Zo is het in tegenspraak met de wens van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling om de centrumgemeenten te ontlasten.*

De wijk heeft een groot gebrek aan groene ruimten. De enige geplande groene ruimte is een lineair park, in de schaduw van de kantoren, die niet toegankelijk is voor de omliggende wijken en dus geen pluspunt is voor de bewoners.

Hoe kon het ontwerp voor de nieuwe hoofdzetel van de NMBS worden goedgekeurd door de bouwmeester, die geacht wordt de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de projecten te controleren? Er komt een soort marktplaats boven het station!

Het is ook verbazend dat de NMBS en haar nieuwe voogdijminister dit project hebben goedgekeurd en dat onze strenge stedenbouwkundige procedures dit soort projecten toestaan.

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

Er is dus een ernstig probleem en ik hoop dat u rekening houdt met de kritiek op het richtplan van aanleg.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- *Comme perspective.brussels l'a dit dès le début, la crise amène à revoir le projet de PAD Midi. En définitive, les opérateurs ferroviaires, qui occupent déjà 65 % des surfaces de bureaux dans ce quartier, constituent en quelque sorte la seule destination sûre. Par un jeu de chaises musicales, ils envisagent de construire des sièges neufs pour la SNCB et Infrabel, en libérant des espaces dans le tissu urbain ayant vocation à être convertis en espaces résidentiels. Le PAD doit cependant permettre à la Région d'imposer des garanties de bonne fin et d'utilité publique des réalisations, en particulier la construction de logements accessibles, dans un esprit d'urbanisme circulaire.*

Cet hiver, vous nous avez indiqué à ce sujet que le PAD prévoyait des minima et que, vu les affectations du plan régional d'affectation du sol, il était difficile de garantir ces logements sans le PAD. Quand ces proportions seront-elles annoncées ?

Par ailleurs, je trouve extrêmement problématique la programmation de la démolition-reconstruction du bâtiment qui forme l'îlot Horta-Bara, qui n'aurait que vingt ans. Si sa transformation était envisagée à plus long terme, aucun projet concret n'existe à ce jour. Ne serait-il par conséquent pas opportun de retirer cet îlot du projet de PAD, dans la mesure où c'est le développement qui fait peser les principales menaces sur l'environnement urbain et sur la qualité de vie des îlots situés derrière ? Le projet de PAD permet en effet de construire des tours de bureaux et de logements, dont deux iraient jusqu'à 90 m de haut et deux autres jusqu'à 100 m. Or, nous savons tous qu'il n'y a plus tellement de demande pour les bureaux.

Mme Marie Nagy (DéFI).- *La Commission régionale de développement ne s'est pas trompée en signalant des problèmes considérables dans ce nouveau plan d'aménagement directeur (PAD) Midi.*

Il y a toutefois une contradiction fondamentale entre la volonté du plan régional de développement durable (PRDD) de dédensifier les communes centrales et ce PAD, pour lequel la CRD pointe un problème de densification et de gabarit.

Se pose également la question de l'espace vert, ce qui nous ramène à notre précédent débat. S'il y a bien un quartier terriblement carencé en espaces verts de proximité, parcs, places arborées et autres, c'est celui-là ! Le seul espace vert prévu est un parc linéaire, à l'ombre des bureaux. Il n'a pas beaucoup de sens puisqu'il n'est pas ouvert aux quartiers environnants et ne constitue pas un plus pour les habitants. Certaines remarques méritent d'être entendues et suivies sur ce point.

Enfin, comment le projet de nouveau siège du Tri postal pour la SNCB a-t-il pu obtenir l'aval du maître-architecte, censé vérifier la qualité urbanistique et architecturale des projets et faire de Bruxelles une ville qui attire les visiteurs en raison de ses audaces architecturales ? Au lieu de cela, nous aurons une espèce de bazar au-dessus d'une gare. C'est hallucinant !

(Mevrouw Véronique Jamouille, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Il est aussi étonnant que la SNCB et son nouveau ministre de tutelle aient cautionné ce projet, et surtout que les procédures urbanistiques - si sévères pour certains en Région bruxelloise - autorisent ce genre de projet.

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

C'est révélateur d'un grave problème dans le processus. Nous n'avons pas aujourd'hui de garantie que seuls les bons et beaux projets aboutissent. J'espère donc, M. le ministre-président, que vous entendrez les avis de la CRD sur ce PAD.

(Mme Véronique Jamouille, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

¹⁸³ **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** (in het Frans).- De Zuidwijk is een belangrijke wijk in de stad. Het richtplan wil de internationale status van het gebied behouden en de levenskwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners waarborgen.

Mme Isabelle Emmery (PS).- Le quartier du Midi est un territoire important dans la ville. En témoigne, la conception du plan d'aménagement directeur (PAD) qui poursuit le double objectif de maintenir le statut international de ce territoire et de veiller à la qualité de vie de ses habitants et futurs habitants, probablement plus nombreux.

De hoeveelheid ruimte voor kantoren kan nog worden verminderd om een beter evenwicht te vinden met woningen en handelszaken. De crisis die we net hebben doorgemaakt, heeft geleid tot meer telewerk, maar we kunnen het toekomstige gedrag van ondernemingen nog niet precies voorspellen.

Un effort peut encore être réalisé pour diminuer les superficies affectées aux bureaux et implanter d'autres fonctions qui créent un équilibre entre bureaux, logements et activités productives. Le schéma directeur de 2016 prévoyait d'ailleurs moins de superficie de bureaux. C'est un élément à intégrer, compte tenu de la crise que nous venons de traverser. Elle a induit plus de télétravail, mais nous ne savons pas encore de manière précise dans quelles proportions. Nous ne disposons pas encore de tous les éléments nous permettant de connaître le futur comportement des entreprises. Y aura-t-il une réduction drastique ou une modification de la localisation des demandes de bureaux ?

U zei dat u geen kantoortoren van 50.000 m² in het Kuifjeblok wilt. Bovendien zal, op basis van de aanbevelingen van het milieueffectenrapport, de dichtheid van dat blok worden verlaagd. U ziet het probleem dus ook zelf.

Vous avez dit ne pas souhaiter une tour de 50.000 m² de bureaux dans l'îlot Tintin. Par ailleurs, sur la base des recommandations émises par le rapport d'incidences environnementales, la densité de cet îlot sera revue à la baisse. Vous avez donc déjà souligné cette problématique.

¹⁸⁵ De twee betrokken gemeenten pleiten voor een goede verdeling van de bestemmingen: kantoren, maar ook woningen en handelszaken.

Autre élément important, les deux communes concernées ont plaidé pour une répartition équitable des différentes affectations. Des bureaux, dans un premier temps, mais aussi des logements et des activités productives.

Kunt u de types woningen specificeren? Perspective.brussels heeft immers geen garanties gegeven over de bouw van openbare woningen. We mogen ons niet beperken tot luxewoningen of kantoren. Het gewest telt veel eenoudergezinnen en slecht gehuisveste mensen. We moeten hier ook openbare huisvesting creëren.

À propos du logement, pour emporter l'adhésion du plus grand nombre, il vous serait utile de préciser les pourcentages de logements publics, conventionnés ou moyens, car - si je suis bien informée - lors des réunions techniques, perspective.brussels n'a pas fourni de garanties sur la construction de logements publics. Or, nous sommes unanimes à penser qu'ils sont importants dans cette zone. Nous ne pouvons en effet nous limiter à construire des logements de standing ou des bureaux. La démographie augmente, la présence de nombreuses familles monoparentales dans la Région décuple le besoin de logements et il faut reloger les personnes mal logées. Il faut tirer profit de cet espace pour créer des logements publics.

Tot slot, moeten de productieve en economische ruimten in de wijk behouden blijven, zodat de werkgelegenheid in het gewest standhoudt.

(Mevrouw Isabelle Emmery, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

189

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Het is inderdaad de bedoeling om een evenwicht te vinden tussen de verschillende functies.*

De regering heeft het NMBS-dossier van nabij gevolgd. Het was een mooi voorbeeld van participatie. Als je dan na uren vergaderen echter te horen krijgt dat het project waardeloos is, dan is er tijd en geld verspild.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 193 opmerkingen en klachten tijdig ontvangen. Die hebben betrekking op verschillende thema's, waarvan het eerste de dichtheid is: het gaat erom het aantal vierkante meter kantoorruimte te verminderen door delen ervan te vervangen door betaalbare woningen en openbare voorzieningen.

De kantoorruimte in Brussel neemt af, maar er is ook een verschuiving van de armere gemeenten van de tweede kroon in het noordoosten van Brussel naar andere delen van de stad.

191

In gemeenten zoals Sint-Lambrechts-Woluwe verdwijnt de kantoorfunctie bijna volledig omwille van de slechte aansluiting op het openbaar vervoer. Dat is de context waarin wij moeten denken: niet wijk per wijk, maar globaal.

Een ander punt van kritiek gaat over de hoogte van bepaalde gebouwen en de wens om de voorkeur te geven aan reconversie boven het principe van afbraak en opbouw. Niemand is daar tegen, maar vandaag de dag zijn de vastgoedprijzen van

Enfin, il est primordial de préserver des espaces productifs et économiques au sein du quartier, afin de maintenir l'emploi dans notre Région. Mais, comme vous l'avez dit, tout est une question d'équilibre.

(Mme Isabelle Emmerly, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Vous avez raison, l'idée est de toujours trouver un équilibre entre les différentes fonctions. À ce sujet, j'attire votre attention sur le fait qu'un pour cent de zéro, cela fait toujours zéro !

Effectivement, nous avons suivi de près ce dossier de la SNCB et son évolution, depuis le concours et la procédure de concertation. Il s'agissait d'ailleurs d'un remarquable exemple de participation au sens plein du terme. S'entendre dire, une fois arrivés au bout du parcours après d'innombrables heures de réunion, que le projet ne vaut rien, fait déplorer le temps et l'argent perdus, alors que le processus se voulait le plus exemplaire possible. Toutefois, s'il ne s'avère pas possible de réunir autour de la table ceux qui prennent réellement les décisions, cela ne sert à rien.

En ce qui concerne le suivi de l'enquête publique, quelque 193 observations et réclamations ont été reçues dans les délais. Elles ont été analysées en vue d'une synthèse globale et relèvent de plusieurs thématiques, dont la première est la densité : il s'agit de diminuer la densité du bâti et de réduire le nombre de mètres carrés de bureaux en les remplaçant par du logement abordable et des équipements publics. Il ne s'agit donc pas d'une diminution de la densité totale, mais bien d'un transfert, d'une augmentation du nombre de mètres carrés en logements abordables et en équipements publics.

Sur la question des besoins en bureaux, je sais que certains ont des idées fixes mais, personnellement, j'opte pour une approche différente : je m'adapte en fonction de l'évolution des choses et je ne pars pas de l'idée que j'ai raison. À ce sujet, je constate également un transfert des besoins en matière de mètres carrés de bureaux.

En effet, la répartition de superficie de bureaux sur le territoire bruxellois connaît certes une diminution globale, mais surtout un transfert. Ainsi, dans les communes pauvres de la seconde couronne, dans le nord-est de Bruxelles, les bureaux disparaissent partiellement pour se reconcentrer dans d'autres quartiers de la ville, plus précisément les quartiers les plus connectés.

Dans des communes comme Woluwe-Saint-Lambert s'opère aussi une disparition quasi totale de la fonction de bureaux, pour des raisons liées précisément à la connexion aux transports en commun. C'est dans ce cadre qu'il faut raisonner, et non isoler le débat quartier par quartier. Nous devons développer une vision globale.

Une critique concerne également les formes urbaines, avec le débat sur la hauteur de certaines émergences et la volonté

verbouwde kantoorprojecten relatief hoog, zelfs in de armere gemeenten.

Qua huisvesting moeten we streven naar betaalbare woningen, met een quotum van sociale woningen in projecten van een bepaalde omvang.

Iedereen wil voorts de openbare ruimte zoveel mogelijk vergroenen en een groot park aanleggen waar dat mogelijk is.

Wat de mobiliteit betreft, kan de toenemende multifunctionaliteit op plekken met goede verbindingen de autodruk in de stad verminderen. We moeten ondertussen ook economische groei blijven nastreven. Die zal er enkel komen in gebieden die zijn ingericht voor verschillende functies, met de nadruk op de productieve functie.

¹⁹³ *Het is in elk geval onmogelijk om iedereen tevreden te stellen.*

Zelf streef ik nog steeds naar een grootstedelijke openbare ruimte, een ruim aanbod aan vervoersvormen en een wijk met een evenwichtige spreiding aan functies. Ten slotte moet het station beter in de openbare ruimte worden geïntegreerd.

Een grotere doorlaatbaarheid van de bodem en meer groen zijn nodig om in de betrokken zone, die sterk verhard is, het hitte-eilandeffect tegen te gaan. Voor de beplanting moeten we echter rekening houden met lopende projecten, de ondergrond en het overige gebruik van de openbare ruimte.

In het kader van stadsvernieuwingscontract nr. 7 moet er meer groene ruimte komen. Daarnaast moet de functie van sommige openbare ruimten wijzigen. Om dat op een duurzame manier tot stand te brengen, werkt het gewest met de plaatselijke spelers samen.

de privilégier la reconversion au principe de démolition-construction. Personne n'y est opposé, mais il ne faut pas non plus que cela devienne un mantra, au risque, dans un certain nombre de cas, de transformer les bureaux en logements souvent inaccessibles pour les revenus moyens inférieurs à moyens. On le voit aujourd'hui dans les prix de l'immobilier des grands projets de bureaux reconvertis : ils sont relativement élevés, même dans les communes pauvres du nord-est.

Concernant le logement, il s'agit d'assurer la création de logements abordables, avec un quota de logements sociaux dans les projets d'une certaine ampleur. À cet égard, j'invite chacun à relire les objectifs de la déclaration de politique régionale quant au nombre de logements publics à créer, là où nous avons la maîtrise urbaine et pour autant qu'on en construise, car un pourcentage de 50 % de logement public sur zéro logement, cela fera toujours zéro logement social.

Concernant les espaces publics et verts, il s'agit d'assurer la cohérence, la continuité, la lisibilité et la qualité des aménagements, de végétaliser au maximum les espaces publics et de créer un grand parc là où c'est possible. Nous partageons tous cet objectif.

Quant à la mobilité, le développement de la multifonctionnalité dans les lieux hyperconnectés permet aussi de diminuer la pression automobile en ville. Encore faut-il que l'on souhaite toujours la croissance économique à Bruxelles. On peut avoir un autre projet de ville, viser un modèle de décroissance, mais le modèle ici en est un de croissance, avec de l'activité économique. Et celle-ci ne se déploiera que dans des zones paramétrées pour la multiplication des fonctions, avec un accent mis sur la fonction productive.

La recherche de cet équilibre est la quadrature du cercle : il ne convaincra jamais tout le monde. Il est plus facile de hurler avec les loups et de rester dans l'inertie politique, que d'essayer de trouver des solutions.

Mes ambitions demeurent, à savoir la création d'un espace public métropolitain, l'intermodalité au service des usagers et un quartier habité, avec un équilibre des fonctions. Quant aux ambitions sur le traitement de l'interface entre les espaces publics et la gare, elles seront renforcées pour une meilleure lisibilité et intégration de la gare dans le quartier.

La perméabilisation des sols et la végétalisation sont des enjeux primordiaux pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur dans ce périmètre minéral en déficit d'espaces verts. Les remarques faites à propos de l'équilibre entre la densification du périmètre et l'offre en espaces verts seront prises en considération, notamment en évaluant la possibilité de végétaliser davantage le périmètre par le biais des outils de revitalisation urbaine. Cette végétalisation doit néanmoins tenir compte des projets en cours, de la situation des sous-sols (parkings souterrains, infrastructures) et d'autres usages de l'espace public.

¹⁹⁵ Ook met de opmerkingen over de integratie van de omliggende wijken in het project, wordt in het stadsvernieuwingscontract rekening gehouden.

Wat de vergroening betreft, zijn er weinig mogelijkheden om in de buurt van het station meer groene ruimten te creëren. De grond die binnen de perimeter van het richtplan van aanleg Zuid valt, is hoofdzakelijk in privéhanden en moet dus worden aangekocht. Dat kan slechts uitzonderlijk. De overheid kan haar geld beter aan openbare woningen besteden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de plannen van de NMBS ten slotte staat los van het richtplan van aanleg. Voor het project van de NMBS zijn een effectenstudie, een openbaar onderzoek en een overlegcommissie georganiseerd. Vragen daarover stelt u beter aan staatssecretaris Smet.

Investerings in de stations vallen onder de bevoegdheid van de federale regering. Op vragen daarover kan ik niet antwoorden.

¹⁹⁷ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Het gaat om een project dat de hele buurt zal overschaduwen en blokkeren. Dat is niet bepaald wat de wijk nodig heeft. Voorts zijn er in de Zuidwijk al zeer veel kantoren en is er in de buurt behoefte aan meer woningen.*

U antwoordde bovendien niet op de vragen over het aantal openbare woningen. U zegt steeds maar dat openbare woningen nodig zijn, maar u bent nooit transparant over het type of het

Je vous rappelle que le contrat de rénovation urbaine n° 7, en cours d'élaboration, a pour objectif de concrétiser certaines ambitions du projet de PAD, notamment en ce qui concerne la végétalisation et la création d'espaces verts, ainsi que la requalification de certains espaces publics, puisque ces contrats ont justement pour priorité le réaménagement des espaces publics. Ce sera donc déjà une réponse opérationnelle à ces ambitions, qui sera, comme chaque fois, coconstruite avec les acteurs locaux, dans une optique de durabilité.

Au sujet des critiques relatives à l'intégration des quartiers limitrophes dans le projet, les remarques faites à propos des liens entre le périmètre, la gare du Midi et les quartiers environnants seront prises en compte.

Là aussi, je rappelle que le contrat de rénovation urbaine n° 7 étudie les liens à faire avec les quartiers environnants dans le cadre de sa programmation, en concertation avec le contrat de quartier Midi, qui est en cours d'exécution sur Saint-Gilles et couvre justement la partie limitrophe faisant l'objet des remarques. Par ailleurs, la place Bara est bien comprise dans le périmètre du PAD Midi.

Quant aux espaces verts, outre le parc de l'îlot des Deux Gares et la végétalisation renforcée du périmètre, la Région n'a pas, à ce stade, d'autre opportunité pour la création d'espaces verts plus proches de la gare. Le foncier compris dans le périmètre du PAD Midi est essentiellement privé et nécessite des acquisitions conséquentes.

De telles opérations ne doivent être envisagées que de manière ponctuelle. C'est d'ailleurs un mauvais signal que d'acquérir du terrain pour n'y rien faire. L'argent public doit servir à autre chose, et notamment à la création de logement public.

Enfin, s'agissant du permis d'urbanisme du projet de la SNCB et des intentions fédérales sur la requalification de la gare du Midi, le permis d'urbanisme pour le projet de la SNCB est indépendant du PAD. Le projet de la SNCB a été soumis à une étude d'incidences, à une enquête publique et à une commission de concertation. Je vous invite à adresser vos questions sur ce point à mon collègue Pascal Smet.

Pour les investissements dans la gare elle-même, les décisions d'investissements au niveau des gares relèvent de la compétence fédérale. Nous n'avons pas la possibilité de vous répondre sur cet aspect-là et je vous invite donc à interroger le ministre fédéral chargé de la mobilité.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je vous entends bien lorsque vous me suggérez d'interroger M. Smet et le ministre fédéral sur cette question de permis, mais j'entends aussi avec plaisir d'autres voix qui s'élèvent contre ce projet de barre qui va rajouter énormément d'ombre et bloquer un quartier déjà très dense. Ce n'est vraiment pas ce dont le quartier a besoin.

En ce qui concerne la question des bureaux, je ne reviendrai pas sur la saga du quartier du Midi, qui a été complètement

aantal openbare woningen dat zal worden gecreëerd in het gewest.

défiguré pendant des années et qui comporte déjà énormément de bureaux. Les habitants des quartiers avoisinants demandent plutôt du logement. On ne peut qualifier ce quartier de "gare habitante" si on ne produit pas plus de logements.

Vous n'avez pas non plus répondu concernant les proportions de logements publics, qui sont indispensables. Nous manquons vraiment de transparence à ce sujet. Chaque fois que nous vous interrogeons sur la question, nous n'avons aucune vue sur l'évolution des projets. Nous vous entendons parler de la nécessité de construire des logements abordables mais, concrètement, chaque fois qu'il est question d'un PAD ou d'un quartier, nous n'avons aucune réponse sur le nombre ou le type de logements publics construits sur l'ensemble du territoire de la Région.

¹⁹⁹ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** (in het Frans).- *Zijn er naast het reeds geplande park nog mogelijkheden om meer groene ruimte te creëren?*

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- Je reviendrai sur la demande légitime de compenser la densité du bâti par des espaces verts publics de qualité. Outre le parc de l'îlot des Deux Gares, d'autres options concrètes ont-elles été définies qui permettraient de répondre à cette demande d'accroissement des espaces verts - une revendication centrale partagée par tous ceux qui se sont exprimés, y compris les communes concernées ?

Voorts is er heel wat bezorgdheid over het feit dat er veel dure woningen worden gebouwd, terwijl urban.brussels vreest voor woningen van beperkte kwaliteit. Als u nieuwe bewoners naar de wijk wilt lokken, moet u voor kwaliteitsvolle woningen kiezen.

J'ai entendu toutes sortes d'inquiétudes sur le fait qu'une foule de logements de standing seraient créés. De son côté, urban.brussels a exprimé des craintes quant à la création éventuelle de nombreux logements de médiocre qualité. Outre la qualité des espaces publics, il est fondamental de garantir des logements de qualité, pour encourager le choix d'habiter dans ce quartier de gare habitante et faire en sorte que ceux qui ont fait ce choix souhaitent y rester. Pour cela, la perspective de l'émergence de nombreux logements médiocres doit être un point d'attention particulier.

²⁰¹ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- *Het gewest moet het vertrek van de NMBS uit haar huidige gebouwen aangrijpen om de verdichting in de wijk te verminderen en groene ruimten met een doorlaatbare bodem te creëren. Die zijn er nu immers te weinig in de omgeving.*

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- M. le ministre-président, vous ne nous dites pas s'il s'agit de réclamations types, comme lors du débat précédent sur le PAD Josaphat. J'en conclus donc que les remarques sont considérées comme pleinement légitimes.

In het oorspronkelijke plan was de bouw van tweeduizend privéwoningen opgenomen in de gemeente Sint-Gillis, die niet de drempel van 15% openbare woningen haalt. Als de momenteel door de NMBS en Infrabel ingenomen terreinen vrijkomen, biedt dat reconversiemogelijkheden naar woningen. Ik hoop dan ook dat u de moed hebt om een quorum voor openbare woningen op te leggen.

La reconfiguration des îlots quittés par la SNCB doit être l'occasion de réduire la densité de ces quartiers, de libérer du sol, ainsi que de créer des espaces verts et des espaces perméables, dont ces quartiers manquent cruellement.

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

Dans la première version du projet de PAD, la construction de quelque 2.000 logements privés était envisagée sur ce site, notamment dans la commune de Saint-Gilles, qui n'atteint pas le seuil des 15 % de logements à finalité publique. Si on soustrait la perspective de démolition-reconstruction de l'îlot Horta-Bara, qui risque d'entraîner une forme de spéculation, les terrains actuellement occupés par des opérateurs publics - Infrabel et la SNCB - offrent des possibilités de reconversion en bâtiments résidentiels, et j'espère que vous aurez à cœur de fixer un quota de logements à finalité publique.

In Elsene is er geen grond meer beschikbaar en zoveel kantoren zijn er daar ook niet.

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

De site waar het park komt, biedt heel wat mogelijkheden, waaronder een verbreding van de Zenne.

Ik kijk in elk geval net als de omwonenden uit naar de nieuwe versie van het richtplan van aanleg.

À Ixelles, il n'y a plus de terrains. Personnellement, je veux bien qu'on démolisse des bureaux à Ixelles, mais le nombre de bureaux à Ixelles n'est pas très élevé non plus !

J'aimerais ajouter que le site qui correspond au projet de parc présente de nombreux atouts, ne fût-ce que par sa situation actuelle, avec la présence de la Senne, qui pourrait être élargie sur l'emprise des parkings des immeubles de la rue des Deux Gares.

Bref, nous sommes tous curieux de découvrir la nouvelle version de ce projet de PAD, et je pense que les associations et les riverains qui ont annoncé leur intention de former un recours contre le projet de la SNCB seront également attentifs à ces enjeux de bonification du projet de PAD.

205 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *De projecten in de omgeving moeten het Zuidstation, waar internationale reizigers aankomen, een beter imago geven. Daarom is het nodig dat ze van hoge kwaliteit zijn, wat met het huidige richtplan van aanleg Zuid niet het geval lijkt.*

Mme Marie Nagy (DéFI).- Tout le monde conçoit que l'accueil à la gare du Midi, qui a une fonction internationale et accueille des voyageurs de partout, pourrait être largement amélioré. Le choc, notamment olfactif, que l'on ressent en arrivant dans cette gare pourrait être quelque peu atténué.

Ik roep u op om in de nieuwe versie rekening te houden met de omliggende wijken, waar veel armen wonen en weinig groen is.

Pour cette raison, le projet aux abords de la gare doit être essentiellement qualitatif, ce qui ne semble pas être le cas du projet actuel de PAD Midi. Certes, l'objectif de la rentabilité est compréhensible, mais au-delà de cela, le PAD est un outil réglementaire qui vous dote de la capacité de déterminer les affectations, les gabarits et les localisations, ce qui est tout à fait essentiel.

(Mevrouw Véronique Jamouille, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Je vous invite à tenir compte des quartiers environnants, qui sont des quartiers sensibles, pauvres et dépourvus d'espaces verts.

Ce projet de PAD nécessite encore un important travail de réflexion sur la ville et l'accessibilité.

(Mme Véronique Jamouille, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

209 **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** (in het Frans).- *Gezien de bestaande toestand, zijn er ingrijpende aanpassingen nodig. Het is interessant dat u wijst op het belang van het stadsvernieuwingscontract.*

Mme Isabelle Emmery (PS).- La situation actuelle nécessite, de fait, d'importants changements. À vrai dire, elle ne pourrait être pire.

Ce qui est intéressant dans vos propos, c'est que vous avez rappelé l'importance du contrat de rénovation urbaine sur ce territoire, notamment pour l'espace public et le maillage de cette zone à laquelle je suis très attentive.

211 **De heer Rudi Vervoort, minister-president** (in het Frans).- *Het klopt dat de regering de bestemming van gronden kan wijzigen. Als ze dat voor privégronden wil doen, moet ze de eigenaars echter vergoeden, wat hoge kosten met zich brengt. Dat zou in mijn ogen slecht bestuur zijn.*

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Soyez rassurée, je suis attentif à toutes les zones de Bruxelles. C'est un enjeu majeur, vous avez raison. Nous avons les outils de requalification et de changement d'affectation, mais cela a aussi des conséquences : nous ne pouvons pas décréter demain que nous transformons tout en espace vert, à moins de faire exploser la banque. En effet, comme nous devons dédommager les propriétaires privés auxquels nous disons que, finalement, ils ne peuvent pas construire comme ils s'y attendaient légitimement - nous commençons d'ailleurs à le faire -, nous risquerions de devoir payer des millions d'euros. Est-ce un modèle de gestion ? Ce n'est

We moeten op zoek naar een evenwicht, wat in sommige dossiers echt wel lukt.

211 **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** *(in het Frans)*.- Een groot deel van de mobiliteitsproblemen in de wijk lijkt door doorgaand verkeer te worden veroorzaakt. Als u een deel van die autobestuurders aan de rand van het gewest kunt laten overstappen op een tram naar het Zuidstation, zou dat prachtig zijn, zeker omdat er op de Industrielaan een heel nieuwe wijk komt.

(Samenspraak)

- De incidenten zijn gesloten.

(Mevrouw Isabelle Emmery, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

221 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

221 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

221 **betreffende "het toegenomen telewerk en de gevolgen hiervan op de Brusselse kantoormarkt".**

223 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Recent berichtte De Tijd dat belangrijke werkgevers zoals de NMBS, Proximus, Bpost, Engie, BNP Paribas Fortis en KBC samen bijna 250.000 m² bureauoppervlakte afstoten. Ook instellingen zoals de Europese Commissie snoeien massaal in hun kantoren.

Het is van cruciaal belang dat we zo veel mogelijk anticiperen om verdere schade aan het stadsweefsel te voorkomen en het gewest grondig voor te bereiden op de veranderende realiteit.

Ik verwijs naar mijn eigen voorstel van resolutie over het anticiperen op de toename van het thuiswerk ten gevolge van de corona-epidemie en op de gevolgen voor het Brusselse stadsweefsel, in het bijzonder in de kantoorwijken. De resolutie werd besproken in de commissie Territoriale Ontwikkeling van 17 januari.

In die tekst verwijs ik naar Londen, waar leegstaande kantoren in het zakendistrict The City tot woningen worden omgebouwd. Tegen 2030 zouden er op die manier zeker 1.500 wooneenheden bij komen. Behalve voor woningen wordt ook

pas le mien, parce que le citoyen et l'habitant sont au cœur de mes préoccupations.

Il s'agit de trouver un équilibre. Ce n'est pas tout ou rien. Dans certains dossiers, on arrive à un équilibre. Aux yeux de certains, qui estiment que c'est tout ou rien, ce n'est pas suffisant et ils préfèrent le statu quo. Je ne peux pas envisager cette option.

Mme Isabelle Emmery (PS).- Concernant la mobilité, qui concerne aussi votre collègue, Mme Elke Van den Brandt, il semble qu'une grosse difficulté du quartier est liée au trafic de transit. Si on pouvait trouver une manière d'arrêter une partie de ce trafic en bordure du ring avec un beau park and ride et une belle liaison en tram vers la gare du Midi par le boulevard Industriel, ce serait magnifique. C'est d'autant plus nécessaire qu'un quartier entier émerge sur le boulevard Industriel.

(Colloques)

- Les incidents sont clos.

(Mme Isabelle Emmery, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)

221 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

221 **à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,**

221 **concernant "l'augmentation du télétravail et son impact sur le marché des bureaux à Bruxelles".**

223 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- D'après le journal De Tijd, d'importants employeurs, dont la Commission européenne, ont réduit massivement la superficie de leurs bureaux bruxellois.

Cette nouvelle réalité doit être anticipée autant que faire se peut. Dans ma proposition de résolution relative à l'anticipation des conséquences d'une augmentation du télétravail sur le tissu urbain bruxellois à la suite de l'épidémie de Covid-19, je cite l'exemple du quartier d'affaires londonien The City, où des bureaux inoccupés sont reconvertis en logements. D'ici 2030, au moins 1.500 unités de logement supplémentaires devraient ainsi être créées.

Dans cette proposition, j'exhorte le gouvernement à rédiger un plan d'action, incluant notamment une reconversion partielle des quartiers de bureaux, en particulier le quartier Nord et le quartier européen, afin de compenser le déclin des bureaux et d'éviter un contrecoup socioéconomique.

plaatsgemaakt voor culturele ruimte, winkels en jonge bedrijven. Het ombouwen van kantoorruimte tot woningen maakt deel uit van een actieplan om de Londense City aan te passen aan de economische en sociale realiteit na de pandemie.

In mijn resolutie vroeg ik de regering een actieplan op te maken met onder andere een gedeeltelijke reconversie van de kantoorwijken, meer bepaald de Noordwijk en de Europese wijk, om de terugval van kantoren op te vangen en een sociaal-economische woestenij te voorkomen.

225 De Europese en internationale instellingen vormen immers een essentieel onderdeel van de Brusselse economie. Zo is de aanwezigheid van de Europese instellingen goed voor bijna een kwart van de omzet.

Toch blijft de Brusselse regering zich bijzonder passief opstellen. Ze heeft immers geen visie op de toekomst van de kantoorgebouwen. Toen bekend werd dat de grote werkgevers van het gewest hun kantooroppervlakte zouden halveren, wees u op de centralisatie van de instellingen in de Noordwijk. Die reactie is naast de kwestie, want wat zal er bijvoorbeeld met de Europese wijk gebeuren? Daarvoor moet een actieplan worden opgesteld, dat een gedeeltelijke omschakeling van de wijk omvat.

De toename van telewerk zal bovendien ook aanzienlijke gevolgen hebben voor de gemeentelijke financiën. Terwijl grote bedrijven als Engie, Proximus en de NMBS de kantooroppervlakte van hun gewestelijke hoofdzetel willen halveren, verhoogt de stad Brussel in haar begroting 2022 de belasting op kantooroppervlakte met meer dan 75%. Het stadsbestuur hoopt dankzij die belastingverhoging volgend jaar 48,5 miljoen euro binnen te halen. Dat komt neer op een belastingverhoging van meer dan 10 miljoen euro ten opzichte van 2020. Vervolgens rekent het stadsbestuur erop dat de inkomsten jaarlijks zullen blijven toenemen met 5 miljoen euro. Dat is ronduit wensdenken. De belastingen die de stad Brussel heft op kantoren, behoren nu al tot de hoogste in België. Bovendien betalen bedrijven die in het Brussels Gewest gevestigd zijn, maar liefst 30% meer gemeentelijke en gewestelijke belastingen.

227 Veel bedrijven trekken dus weg uit Brussel en verhuizen naar Vlaams- of Waals-Brabant. Door de toename van telewerk versnelt die tendens nog.

De regering maakte bekend dat ze een taskforce voor de kantoorproblematiek zou oprichten. Kunt u ons een stand van zaken geven? Wie zit er in die taskforce? Welke opdracht heeft de taskforce gekregen? Is de taskforce al van start gegaan met zijn werkzaamheden? Werden er al aanbevelingen opgesteld?

Hoever staat uw actieplan inzake telewerk en de nieuwe manier van werken?

N'oublions pas qu'un quart de l'économie bruxelloise repose sur la bulle européenne !

Le gouvernement bruxellois reste figé, sans vision d'avenir pour ces quartiers.

L'augmentation du télétravail aura également un effet considérable sur les recettes communales. Alors que les entreprises établies à Bruxelles paient déjà en moyenne un tiers de taxes communales et régionales de plus que celles établies en Flandre ou en Wallonie, la Ville de Bruxelles a décidé, dans son budget 2022, d'augmenter de plus de 75 % les taxes perçues sur les surfaces de bureaux !

Il s'agit d'un vœu pieu, car l'exode des entreprises hors du territoire bruxellois ne fera que s'accélérer avec l'augmentation du télétravail.

Le gouvernement avait annoncé la mise en place d'un groupe de travail relatif à la problématique des bureaux. Qu'en est-il ?

Où en êtes-vous dans la rédaction d'un plan d'action relatif au télétravail ?

Quels sont les résultats de l'analyse de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse sur les répercussions du télétravail en Région bruxelloise ?

Wat zijn de resultaten van de BISA-analyse over de mogelijke gevolgen van telewerk voor het Brussels Gewest?

Is er al meer duidelijkheid over de plannen van de Europese Commissie, die heeft aangekondigd dat ze de helft van haar vijftig kantoorgebouwen wil afstoten?

Heeft de regering al een idee welke kantoorgebouwen omgevormd kunnen worden tot woningen? Hoe worden die gebouwen in kaart gebracht? Zal de complexe stedenbouwkundige regelgeving worden aangepast om die reconversie gemakkelijker te maken?

De N-VA pleit ervoor om de gemeentelijke belasting op kantooroppervlakte te harmoniseren voor het hele gewest. Hebt u daarvoor al stappen gezet?

229

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR) (in het Frans).- *De gevolgen van het toegenomen telewerk doen zich in een hoofdstad als Brussel nog sterker voelen dan elders. Voor sommige wijken zijn ze zelfs dramatisch, vooral voor buurten met veel kantoren uiteraard.*

Telewerk biedt een aantal voordelen. Het kan mensen helpen om een betere werk-privébalans te vinden, maar op lange termijn zal het ook andere, minder positieve gevolgen hebben voor het Brussels Gewest. Daar moeten we op anticiperen door ons aan te passen.

U zou daarover een transversale studie laten uitvoeren. Hoever staat het daarmee? Wanneer zal de werkgroep zijn conclusies bekendmaken?

Wanneer worden die onderzoeken en conclusies in concrete maatregelen omgezet?

231

Het komt er vooral op aan te bepalen wat er in de plaats van de leegstaande kantoren komt. U moet samen met perspective.brussels bekijken welke voorzieningen er mogelijk ontbreken in de wijken in kwestie en daar dan op inzetten.

Ten slotte moet u fiscale wijzigingen aanbrengen, al dan niet in samenwerking met de federale regering, om bepaalde verschijnselen aan te moedigen of tegen te gaan.

A-t-on déjà une idée des bureaux qui pourront être reconvertis en logements ? Le règlement d'urbanisme sera-t-il adapté afin de faciliter cette reconversion ?

La N-VA est en faveur d'une harmonisation de la taxe communale sur les surfaces de bureaux au niveau régional. Des démarches ont-elles déjà été entreprises en ce sens ?

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Ce sujet me tient particulièrement à cœur, car les conséquences du télétravail sont lourdes pour Bruxelles. Nous ne sommes pas les seuls dans ce cas, mais en raison de notre rôle de capitale, il est clair que nous ne pouvons pas mésestimer les conséquences parfois dramatiques qu'il peut avoir pour certains de nos quartiers.

Je pense en particulier aux "central business districts", qui sont constitués principalement du quartier européen, du quartier du centre, mais accessoirement aussi des quartiers Nord, Midi et Louise. Plus ces quartiers sont constitués de bureaux, avec une monofonctionnalité de ce type, plus ils souffrent aujourd'hui. En circulant dans ces quartiers, tout le monde peut constater les conséquences, loin d'être positives.

On peut se réjouir à certains égards que le télétravail puisse devenir une forme de réalité choisie, et non subie comme cela a été le cas les deux dernières années. Aujourd'hui, et cela rentre dans les mœurs, certains peuvent adapter leur mode de travail en fonction du temps de travail et de leur famille. Néanmoins, cela implique des conséquences sur le long terme et nous devons les anticiper, les accompagner et voir comment adapter les choses.

Quel est votre regard à ce sujet, et au sujet de l'étude transversale qui aurait été commanditée par vos services ? Quand pouvons-nous attendre les conclusions du groupe de travail ? Au-delà de celles-ci, quand pouvons-nous espérer une concrétisation ? La réalisation d'études est une bonne chose, mais le risque existe de les mettre au placard et de les oublier.

Il me semble également essentiel de réaliser une étude sur ce que nous proposons à la place. Comme je l'ai toujours dit, il est très important que vous travailliez, avec perspective.brussels, aux équipements qui pourraient manquer dans ces quartiers (écoles, crèches, logements, commerces, etc.). Ils devraient être encouragés.

Enfin, je voudrais aborder brièvement l'adaptation de la fiscalité. Vous pourriez mettre en place des outils fiscaux, en collaboration avec le pouvoir fédéral, pour encourager - ou décourager - certains phénomènes. Il est essentiel de le faire aujourd'hui, dans

233

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo) (in het Frans).- Volgens deskundigen zal de kantooroppervlakte in het Brussels Gewest mogelijk met meer dan een miljoen m² afnemen.

Ondertussen werden er wel vergunningen verleend voor nieuwe kantoorprojecten, die in totaal bijna een half miljoen m² beslaan, en er zitten nog meer plannen in de pijplijn. Daarnaast is er nog heel wat verborgen kantorenleegstand, vooral in de banken- en verzekeringssector.

Al die leegstaande kantoren vormen een absolute prioriteit volgens de Ecolo-fractie. In eerste instantie moet er iets gedaan worden met de kantoren die al jaren leegstaan, bijvoorbeeld door maatregelen te treffen die aanzetten tot het renoveren en herbestemmen van dat vastgoed.

Het is goed dat er meer kantooruimte gebruikt wordt buiten het centrum van het gewest, maar we moeten vermijden dat een concentratie van kantoren, vooral in de buurt van treinstations, het leefklimaat in die buurten aantast.

Hoever staat het met de werkgroep voor kantoren, die enkele maanden geleden werd aangekondigd?

235

Mevrouw Marie Nagy (DéFI) (in het Frans).- Velen denken dat we de huisvestingsnood volledig en snel kunnen oplossen door kantoren om te bouwen tot huisvesting en dat er daardoor geen nieuwe woningen meer gebouwd moeten worden. Ik deel die mening niet.

Dat neemt niet weg dat er heel wat opportuniteiten zijn om kantoren om te vormen tot kwaliteitswoningen, vooral ook omdat er onder meer door het succes van telewerk veel kantoren leeg komen te staan.

cet entre-deux, pour qu'il ne nous soit pas reproché dans dix ans d'avoir raté une belle opportunité.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Nous avons pu assister aux auditions très intéressantes des courtiers et des experts sur la question des répercussions du télétravail sur le stock d'immeubles tertiaires à Bruxelles, qui représente plus de 13 millions de mètres carrés à l'heure actuelle et pourrait, selon eux, diminuer de plus d'un million de mètres carrés.

Des permis ont déjà été délivrés pour 415.202 m² de projets de bureaux. Par ailleurs, 316.000 m² sont en cours d'instruction et 522.000 m² sont annoncés mais ne font pas encore l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, il y a tout ce qu'on appelle les "grey spaces", surtout dans le secteur de la bancassurance. Il s'agit d'espaces à sous-louer dans des bâtiments existants, ce qui constitue une vacance cachée, comme l'a bien expliqué le représentant de Cushman & Wakefield.

Au total, 500.000 m² de permis de bureaux seront mis sur le marché d'ici 2024.

Le groupe Ecolo estime qu'il s'agit là d'une priorité absolue. J'espère que la task force sur les bureaux la prendra en considération. Il convient, tout d'abord, de résorber le stock de bureaux obsolètes, soit environ 500.000 m² qui ne trouvent pas preneur depuis plus de quinze ans. La représentante de l'Observatoire des bureaux nous a rappelé que des recommandations de 2013 en la matière n'avaient jamais été mises en œuvre. Il faut mettre en place des incitants pour que ceux-ci soient rénovés et reconvertis dans d'autres fonctions.

Par ailleurs, il faudra prendre en considération la nécessité de mettre en œuvre des outils pour éviter la fuite en avant. Comme vous nous l'avez dit, beaucoup de bureaux ne trouvent plus preneur et vont être reconvertis dans le décentralisé. Ce sera l'une des vertus du PAD Herrmann-Debroux, que nous soutenons pleinement.

Il faut éviter que la concentration dans les quartiers densément habités, en particulier autour des gares, ne porte atteinte au cadre de vie existant. Qu'en est-il de la task force sur les bureaux, qui nous a été annoncée il y a quelques mois ?

Mme Marie Nagy (DéFI).- Pour beaucoup, la reconversion de bureaux en logements est le graal, la solution absolue aux problèmes d'accès au logement dans notre Région. Je ne partage pas cet avis, même si j'entends souvent dire que ce segment du marché constituerait la solution permettant de ne plus devoir construire de logements et qu'il permettrait très rapidement et facilement d'en disposer.

Je pense toutefois qu'il existe bel et bien des possibilités de reconversion de bureaux en logements. Lors des auditions que nous avons organisées, Mme Coekelberghs nous a rappelé qu'un nombre important de mètres carrés de bureaux avaient

Hoe vorderen de werkzaamheden van de werkgroep die zich over die problematiek moet buigen? Kunt u dieper ingaan op de prijzen voor het ombouwen van kantoren tot huisvesting? Volgens een vertegenwoordiger van Trevi kost dat bijna evenveel als nieuwbouw.

Op sommige plekken zouden de hoge grondprijzen een dergelijke omvorming nog duurder maken. Het gewest wil weer meer gemengde functies in bepaalde wijken, maar door de hoge prijzen is de huisvesting er onbetaalbaar. Welke opties overweegt u om de prijzen toegankelijker te maken?

²³⁷ *Ten slotte is er ook heel wat verborgen leegstand, naar verluidt ook in gebouwen van het gewest. Klopt dat? Zijn alle gebouwen van het gewest volledig in gebruik?*

²³⁹ **De heer Rudi Vervoort, minister-president.**- Sinds oktober 2021 buigt een werkgroep zich over de gewestelijke kantoorruimte. Ze is met de volgende taken belast:

- leegstaande kantoren en de evolutie van de leegstand in kaart brengen;

- onderzoeken welke kantoren in aanmerking komen voor herbestemming tot woningen;

- een overzicht maken van de technische problemen die bij de werkzaamheden opduiken,

- aanbevelingen formuleren om bij de herbestemming hoogstaande projecten te realiseren.

Aan de maandelijkse vergaderingen van de werkgroep nemen diensten van perspective.brussels, het team van de bouwmeester, urban.brussels en de huisvestingsreferent deel. Er vonden

été reconvertis en logements de qualité. C'est donc possible, et l'influence du télétravail, ainsi que le recentrage et la modernisation des exigences énergétiques imposées au secteur des bureaux, vont entraîner un abandon des bureaux situés en périphérie, loin des nœuds de transports publics, qui sont aujourd'hui plus prisés par ce secteur.

Pouvez-vous nous dire comment évoluent les travaux de la task force que la Région a mise en place ? Qu'en est-il des prix pratiqués à la reconversion, à propos desquels nous avons reçu peu d'informations lors des auditions ? Le représentant de Trevi nous a cependant indiqué que les prix étaient pratiquement équivalents à ceux de logements neufs, soit autour de 3.200 ou 3.400 euros le mètre carré.

Dans certains lieux, l'incidence foncière entraînerait même des prix plus élevés dès le départ. Il me revient qu'ils pourraient atteindre 6.000 euros le mètre carré, notamment dans le quartier européen, en raison des nouvelles politiques de réorientation et de mixification, une fois le néfaste plan d'aménagement directeur Loi abandonné. On ne procède donc plus par recommandations pour amener une mixité dans le quartier, mais on pratique des prix assez élevés. C'est interpellant au niveau de l'accessibilité de ces logements pour les Bruxellois. Avez-vous des informations à ce sujet ou des pistes de réflexion pour rendre ces logements plus accessibles ?

Enfin, les espaces de bureaux sont sous-occupés et ne sont pas déclarés car cela arrange les occupants de garder des espaces qui ne sont pas entièrement occupés.

J'ai entendu que c'était le cas de certains bâtiments de la Région. Est-ce exact ? Les sièges de la Région sont-ils tous entièrement occupés ou comprennent-ils des espaces inoccupés qui pourraient être reconvertis ou utilement loués, soit à d'autres institutions régionales, soit à des particuliers ?

M. Rudi Vervoort, ministre-président (en néerlandais).- *Le groupe de travail bureaux est opérationnel depuis octobre 2021. Il est chargé de :*

- *dresser un état des lieux sur la vacance des bureaux et son évolution ;*

- *analyser le potentiel de conversion de bureaux en logements ;*

- *objectiver les difficultés techniques liées à ce type de conversion ;*

- *formuler des recommandations dans l'objectif de faire de la conversion des bureaux des projets de qualité.*

Il se réunit une fois par mois et rassemble différents services de perspective.brussels, l'équipe du maître-architecte, urban.brussels et le référent bruxellois du logement.

workshops plaats met de gewestelijke openbare partners en vertegenwoordigers van de privésector.

Het is echter nog te vroeg om van aanbevelingen te spreken. Een aantal hypothesen werden afgetoetst met deskundigen uit de openbare en private vastgoedsector, maar de werkzaamheden van de werkgroep zijn nog niet afgerond.

De werkgroep gaat na welke leegstaande gebouwen in aanmerking komen voor een herbestemming. Daarnaast worden de verwezenlijkte projecten geanalyseerd door [perspective.brussels](#) en [urban.brussels](#). Van die analyse kan ik voorlopig nog geen sluitende conclusies meedelen. Het lijkt echter al duidelijk dat herbestemming alleen is aangewezen als aan een reeks voorwaarden is voldaan.

De resultaten van de analyse moeten tegen juni klaar zijn en aan de regering worden voorgelegd.

Voor het actieplan Telewerken en de New Ways of Working verwijs ik u graag door naar mijn collega's Sven Gatz, bevoegd voor Ambtenarenzaken, en Bernard Clerfayt, bevoegd voor Werk en Beroepsopleiding.

²⁴¹ De impactstudie van de ULB over het telewerken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die werd gecoördineerd door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) en [perspective.brussels](#), is beschikbaar op de website van het BISA.

Dit zijn de voornaamste resultaten.

Voor de pandemie was telewerken al ingeburgerd in het Brussels Gewest. In 2019 deed 26,1% van de werknemers met een werkplek in het Brussels Gewest aan telewerk tegenover 12,7% van de werknemers in heel België.

Maximaal 45% van de werknemers met een werkplek in het Brussels Gewest zouden kunnen telewerken. Dat betekent niet dat dat percentage ooit wordt gehaald, maar wel dat maximaal zoveel actieve werknemers kunnen overschakelen op telewerk.

Telewerken gebeurt op vrijwillige basis. Bovendien is het een praktijk die doorgaans maar een deel van de totale werktijd dekt, bijvoorbeeld een, twee of drie dagen per week.

De toename van het telewerk kan zeer uiteenlopende effecten hebben op de Brusselse werkgelegenheid en economie, afhankelijk van het profiel van de werknemers, de organisatie van het bedrijf en de economische sector.

Telewerken dreigt de ongelijkheden op de arbeidsmarkt te vergroten tussen werknemers met een baan waar vlot aan telewerk kan worden gedaan, zoals kantoorbanen met stabiele werkuren, vaak in administratieve diensten van grote openbare of private spelers, en werknemers met een baan die zo goed als niet in aanmerking komt voor telewerk omdat ze vaak zeer tastbare en manuele taken uitvoeren.

Le travail est encore en cours. Il apparaît déjà clairement que les conversions ne sont conseillées que lorsqu'une série de conditions sont réunies.

Les conclusions de cette analyse seront finalisées pour le mois de juin et transmises au gouvernement.

Concernant le plan d'action sur le télétravail et les nouveaux modes de travail, je vous renvoie vers mes collègues Sven Gatz et Bernard Clerfayt, chargés respectivement de la fonction publique et de l'emploi et de la formation.

Les résultats de l'étude de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse sur l'impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale sont disponibles sur son site internet. En voici les principaux éléments.

Avant la pandémie, le télétravail était déjà une pratique répandue en Région bruxelloise. Il pourrait être activé pour, au maximum, 45 % des salariés dont le lieu de travail se trouve à Bruxelles.

L'augmentation du télétravail risque d'avoir des effets différenciés sur l'emploi et l'économie bruxelloise, en fonction du profil des travailleurs, de l'organisation des entreprises et des secteurs d'activité.

Concernant l'évolution du marché de bureaux, l'étude estime que le télétravail contribuera à alimenter la contraction et la dualisation du stock de bureaux. Le marché ne va pas forcément s'effondrer, car la demande se maintiendra pour de nouveaux espaces de bureaux adaptés aux technologies et normes actuelles. En revanche, l'obsolescence des bâtiments anciens pourrait connaître une accélération.

Over de evolutie van de kantorenmarkt stelt de studie dat telewerk kan bijdragen tot een verstrakking en dualisering van het gebruikte kantorenbestand. Dat betekent evenwel niet dat de kantorenmarkt daarom zal instorten, want de vraag zal aanhouden voor nieuwe kantooruimte die aan de nieuwste technologieën en normen beantwoordt. Oudere gebouwen daarentegen dreigen sneller uit de markt te vallen.

²⁴³ Voorts overlegt het gewest met de Europese Commissie over haar kantorenpark sinds ze in september 2021 haar nieuwe koers heeft bekendgemaakt. Er vonden vergaderingen plaats, zowel tussen mijn kabinet, dat van staatssecretaris Smet en van Eurocommissaris Hahn, als tussen de administraties, namelijk het Bureau voor Infrastructuur en Logistiek in Brussel, perspective.brussels, urban.brussels, de bouwmeester en het Commissariaat voor Europa en de Internationale Organisaties. Doel van die vergaderingen is om een samenwerkingsmethode vast te stellen voor projecten in de nabije toekomst.

In de gedeelde visie voor de toekomst van de Europese Wijk en het stappenplan dat de regering op 12 mei heeft goedgekeurd, wordt een begeleidingsopdracht toegekend aan de taskforce voor de Europese Wijk. Die opdracht heeft zowel betrekking op de gebouwen die de Europese Commissie verlaat, als op de projectoproepen om in haar toekomstige behoeften te voorzien. We mogen immers niet uit het oog verliezen dat de Europese Commissie enerzijds het aantal kantoorgebouwen vermindert, maar anderzijds ook van plan is om tegen 2030 100.000 m² nieuwe gebouwen in gebruik te nemen.

Wat uw laatste vraag betreft, richt u zich het best tot minister Sven Gatz, die bevoegd is voor fiscaliteit.

²⁴⁵ (verder in het Frans)

Er doet zich een dubbele verschuiving voor. Enerzijds verplaatst de vraag naar kantooruimte zich binnen het gewest en vooral locaties die vlot bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, zijn daarbij in trek. Dat kunnen we alleen maar toejuichen, want dat betekent ook dat steeds meer mensen met het openbaar vervoer naar het werk willen gaan.

Anderzijds heeft dat natuurlijk een weerslag op de grondprijzen. Dat is nu eenmaal de economische realiteit. Het ombouwen van kantoren tot huisvesting komt dus niet alle Brusselaars ten goede en zal niet tegemoet komen aan de nood aan betaalbare woningen. In Evere lopen de prijzen van zulke woningen al gauw op tot 350.000 euro, exclusief kosten en dan gaat het nog niet eens om echt luxueuze woningen.

Un dialogue soutenu existe entre la Région et la Commission européenne depuis l'annonce, en septembre 2021, de sa nouvelle politique immobilière.

La vision partagée pour l'avenir du quartier européen et la feuille de route approuvée par le gouvernement le 12 mai prévoient la mise sur pied d'une mission d'accompagnement confiée au groupe de travail quartier européen.

Cette mission portera tant sur les bâtiments quittés par la Commission européenne que sur les appels au marché immobilier pour les besoins futurs. En effet, la Commission européenne envisage la prise en occupation de 100.000 m² de nouveaux bâtiments d'ici à 2030.

Concernant votre dernière question, je vous invite à vous adresser au ministre Gatz, chargé des finances.

(poursuivant en français)

Un double mouvement s'opère ici. D'une part, on observe un déplacement de la demande de bureaux au niveau territorial, qui est lié à une plus grande connectivité en transports publics. C'est une bonne chose, car l'arrivée des travailleurs en transports en commun est ici favorisée. Je me réjouis donc que, par exemple dans ma commune, les bureaux disparaissent.

D'autre part, en fonction d'une réalité économique, demeure une incidence du foncier. La reconversion de bureaux en logements ne se fait pas au bénéfice de toute la population bruxelloise. Ce ne sont pas ceux qui ont le plus besoin d'un logement qui bénéficient de ces reconversions. La transformation de bureaux en logements ne résout pas la crise du logement, elle crée un marché différent. Les prix de ces logements ne sont pas accessibles à tous.

Dans ma commune, pour un logement deux chambres dans ce genre d'immeuble, il faut compter 350.000 à 400.000 euros, sans les frais. Ce n'est pas un prix abordable pour une famille. Je vous invite à consulter le site immoweb.be pour vous rendre compte de la réalité du marché. Ces appartements ne sont même pas luxueux, juste bien faits, avec les défauts inhérents à la reconversion d'un bureau en logement.

²⁴⁹ *In Evere zijn zulke woningen bijvoorbeeld erg in trek bij informatici uit India. Dat is dus duidelijk niet de doelgroep waarop ons huisvestingsbeleid gericht is. Die is immers niet in staat om huurprijzen van minimaal 1.200 euro neer te tellen.*

Het klopt dat er meer kantoren leeg zullen komen te staan, maar we weten nog niet precies hoeveel en het is niet evident om daar huisvesting van te maken die aan alle kwaliteitseisen voldoet op het vlak van duurzaamheid, energieverbruik enzovoort. Die strategie zal bijgevolg niet volstaan om de huisvestingscrisis op te lossen.

²⁵¹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb een aantal zaken gehoord waar ik het op zich niet oneens mee ben, maar volgens mij onderschat u de ernst van de situatie. Ik verwijs naar een interview met de Indiase econoom Raghuram Rajan dat afgelopen weekend in De Tijd is verschenen. Hij heeft overigens nog in Ukkel gewoond. Momenteel is hij een van de meest vooraanstaande economen ter wereld.

Ik citeer graag een passage uit dat interview: "In industriële landen kan 45 procent van de jobs van eender waar worden gedaan. Sommige volledig, andere hybride. Dat maakt een bredere verspreiding van mensen mogelijk. Jij moet niet meer in Brussel zijn, je kan evengoed op 100 kilometer wonen."

Het is een interessant en lezenswaardig interview. De kern van zijn boodschap bestaat erin dat deze evolutie enorme beleidsuitdagingen meebrengt die binnen zeer korte termijn tot uiting zullen komen. Ik verwijs nogmaals naar de hoorzittingen over de resolutie, waarin veel zaken zijn voorgesteld om het

Dans le cas de ma commune, ces appartements ne sont pas abordables pour les habitants du quartier. À ce propos, en examinant les chiffres des populations étrangères par commune, j'ai découvert que la proportion d'Indiens y était fort importante, à savoir un peu moins de 2.000 personnes.

Lors de la première vague de Covid-19, j'ai réalisé que je vivais dans un immeuble vide, car nombre de mes voisins sont des ressortissants étrangers. Le territoire bruxellois accueille en effet de nombreuses entreprises informatiques, mais celles-ci, comme mes voisins par exemple, ne font pas partie des catégories de la population que nous visons à travers nos politiques de logement.

Ne nous voilons pas la face : la location d'un appartement entre 1.200 et 1.500 euros par mois nécessite un certain niveau de revenus. Telle est la réalité dans certaines communes pauvres du nord-est de Bruxelles. Avec ce que vous proposez, je ne pourrais donc pas apporter des solutions aux problèmes de mes concitoyens à la recherche d'un logement de qualité à un prix abordable.

Dès l'instant où la Commission européenne a annoncé qu'elle renonçait aux bâtiments à côté de la tour Léopold, l'un des deux a été acheté par un grand promoteur immobilier. Tout comme la tour Léopold, il sera transformé en immeuble à logements. En revanche, les prix ne seront pas abordables pour tout le monde.

Au niveau des immeubles de bureaux, il y aura une diminution globale du volume. Toutefois, on confond aujourd'hui le brut et le net. Il y a une demande de nouvelles constructions aux normes de qualité actuelles, notamment en matière de durabilité, de consommation énergétique (basse) et de technologie, ce qui est plutôt positif. Il faut la mettre en parallèle avec la diminution du nombre de bureaux. Aujourd'hui, il n'est pas encore possible de chiffrer la diminution, car nous ne sommes pas encore parvenus à une phase stable. Pour le reste, la conversion de bureaux en logements fait partie de la solution, mais elle ne suffira pas à elle seule.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Il me semble que vous sous-estimez la gravité de la situation. D'après l'économiste indien Raghuram Rajan, 45 % des emplois dans les pays industriels peuvent être effectués de n'importe quel endroit, certains entièrement, d'autres à temps partiel. Il n'est dès lors plus nécessaire de s'installer à Bruxelles, l'on peut tout aussi bien habiter à 100 km.*

Répondre à cette évolution constitue, selon lui, l'un des défis politiques majeurs à très court terme. Lors des auditions qui se sont tenues dans le cadre de ma proposition de résolution, plusieurs pistes ont été proposées pour ajuster la politique.

Il faut rendre Bruxelles plus attractive pour les entreprises et les employés, afin de conserver tous les revenus directs et indirects qu'ils procurent à la Région. Malheureusement, vous faites le contraire ! L'exode de la classe moyenne et des entreprises n'a jamais été aussi important que sous votre gouvernance !

beleid bij te sturen. Volgens mij springt u te lichtzinnig om met deze problematiek.

Een van de belangrijkste conclusies uit de hoorzittingen was dat de leegstand van kantoren op zeer korte termijn zal verdubbelen: we gaan van 1 miljoen naar 2 miljoen m² leegstand. Dat heeft verstrekkende gevolgen. In de eerste plaats betekent het dat wie in Brussel werkt, zich niet meer in de stad hoeft te vestigen, maar net zo goed 100 km verder kan gaan wonen om bijvoorbeeld nog één keer per week naar de hoofdstad af te zakken. Een tweede gevolg is dat ook de aan die werknemers verbonden economische bedrijvigheid verdwijnt. Alle directe en indirecte inkomsten die het gewest uit die werknemers haalt, zullen afnemen.

Daarom moet u Brussel aantrekkelijker maken voor bedrijven en werknemers, maar helaas is uw beleid op het tegenovergestelde gericht. Uit de cijfers blijkt immers dat onder uw bewind als minister-president de uittocht van de middenklasse en de bedrijven groter dan ooit is. Om het in twee woorden samen te vatten: Brussel verarmt.

²⁵³ **De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans)*.- *Al van bij het ontstaan van het Brussels Gewest staat de PS aan het roer. U raakt echter nog steeds niet verder dan het vaststellen van problemen.*

(Opmerkingen van de heer Vervoort, minister-president)

Het is goed dat u een werkgroep opricht, maar ik hoop vooral op snelle resultaten.

²⁵⁷ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Er zijn wel degelijk voorbeelden die aantonen dat het ombouwen van kantoren betaalbare huisvesting kan opleveren, zoals in de Arianelaan.*

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

Zowel de openbare als de privésector is daartoe in staat. Stimulerende maatregelen zouden die optie nog aantrekkelijker maken.

Het grootste probleem vormen de verouderde kantoren die al lang leegstaan, maar nog steeds als activa genoteerd staan in de boekhouding van de bedrijven die er eigenaar van zijn. Ook moeten we vermijden dat de bouw van modernere kantoren te veel druk uitoefent op woonwijken in de buurt van stations.

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- *J'attire votre attention sur le fait que depuis 33 ans et la création de la Région de Bruxelles-Capitale, votre parti siège dans la majorité, et vous y participez depuis 2013. Bien entendu, la crise sanitaire nous a tous atterrés, mais je note que vous en restez aux constats. J'espère que vous en prenez la mesure. Avant chaque élection, votre parti nous ressasse la même idée, à savoir que des problèmes se posent. Or vous êtes aux manettes depuis le début.*

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

En tant que ministre-président, vous vous limitez aux constats, et je le regrette. La création d'une task force est une bonne chose, mais j'espère surtout que nous pourrions rapidement en observer les résultats concrets. Cela fait 33 ans que vous siégez dans la majorité et les mesures prises ne sont pas à la hauteur des enjeux.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- *L'enjeu n'est pas vraiment de savoir s'il est possible de convertir des bureaux vides en logements accessibles, même si l'exemple de l'avenue Ariane le prouve. De mémoire, 40.000 m² vont y être transformés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.*

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

Nous savons que c'est possible, que ce soit par le secteur public ou privé. Le bilan de l'Observatoire des bureaux montre que 1,6 million de mètres carrés de bureaux ont été rénovés en logements depuis 1997. Naturellement, des incitants - et j'espère que la task force en proposera - pourraient accélérer le mouvement.

La vraie difficulté est de résorber le stock de bureaux vides et obsolètes qui restent des actifs dans la comptabilité des sociétés qui les possèdent. D'autre part, puisqu'il y a une demande soutenue pour une offre qualitative répondant aux normes les

Ik hoop dat de werkgroep stedenbouwkundige en fiscale instrumenten zal opleveren, want de marktwerking alleen is geen betrouwbare toeverlaat.

259 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (*in het Frans*).- *Het zou nuttig zijn mocht de werkgroep zijn werkzaamheden nader komen toelichten.*

- Het incident is gesloten.

263 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE**

263 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

263 **en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

263 **betreffende "het tekort aan studentenhuysvesting in Brussel".**

263 **De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Met 100.000 studenten is Brussel de grootste studentenstad van België. Ongeveer een maand geleden konden we echter lezen dat er een historisch tekort is van 9.000 tot 12.000 studentenverblijven. Studentenorganisatie Brik trekt dan ook terecht aan de alarmbel en pleit in een nieuw manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenverblijven.

Niet alleen zijn er te weinig studentenverblijven, de beschikbare studentenverblijven zijn vaak onbetaalbaar. De gemiddelde huurprijs voor een studentenwoning in Brussel bedraagt 490 euro per maand, exclusief kosten. Volgens Brik wordt een prijs vanaf 450 euro onbetaalbaar voor de meeste studenten. De hoge prijzen leiden ertoe dat veel studenten geen kot meer kunnen betalen of dat ze een woning op de residentiële huurmarkt zoeken om met meerdere studenten te huren. Daardoor ondervinden Brusselaars nog meer concurrentie op de zeer krappe woningmarkt.

De Vlaamse Vereniging van Studenten formuleerde 25 aanbevelingen en Brik stelde in samenwerking met een hele rist partners een manifest op om het probleem aan te pakken. Ze vragen onder meer om meer eenvoudige studentenverblijven te bouwen, de huurprijzen laag te houden, betere informatie aan de studenten te verstrekken over de huurovereenkomsten,

plus récentes, il faut éviter que cette fuite en avant n'accroisse la pression sur les quartiers habités, en particulier autour des gares.

J'espère donc que le travail de la task force débouchera sur des outils tant urbanistiques que fiscaux, sur des incitants mais aussi des mesures plus coercitives. En effet, la main invisible du marché n'est pas forcément une méthode fiable.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Serait-il possible d'avoir une présentation des travaux de la task force et des éléments concrets qui serviraient de base aux outils ? Cette présentation permettrait de préciser les enjeux et de connaître les problèmes, les prix et les localisations.

- L'incident est clos.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. ARNAUD VERSTRAETE

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la pénurie de logements étudiants à Bruxelles".

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Il manque entre 9.000 et 12.000 logements étudiants à Bruxelles. De plus, les logements disponibles sont souvent inabordables pour la majorité des étudiants. En conséquence, de nombreux étudiants ne peuvent plus se payer de kot ou cherchent une colocation à plusieurs sur le marché résidentiel, ce qui augmente la concurrence sur ce marché déjà tendu.*

Face à cette réalité, l'association flamande des étudiants (Vlaamse Vereniging van Studenten) a formulé des recommandations et l'organisation étudiante Brik a rédigé un manifeste avec plusieurs partenaires. Ils demandent notamment la construction de logements étudiants, la limitation des loyers, une adaptation du règlement régional d'urbanisme (RRU) aux besoins des étudiants et d'utiliser les nombreux immeubles vacants pour créer du logement étudiant.

de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aan te passen aan de behoeften van studenten en beter af te stemmen op de Brusselse Huisvestingscode en om van de enorme leegstand gebruik te maken om sneller studentenverblijven te creëren.

²⁶⁷ Ik had mijn vraag ook aan staatssecretaris Ben Hamou gericht, maar ik hoop dat u ook namens haar kunt antwoorden.

Hebt u met de organisaties overlegd over het manifest? Welke conclusies zijn daaruit getrokken? Welke afspraken werden gemaakt? Welke van de 25 aanbevelingen van de verenigingen laat u aan bod komen in uw beleid? Welke voorstellen hebt u doorgegeven aan de staatssecretaris voor Stedenbouw, om ervoor te zorgen dat de herziene Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening beter aan de behoefte aan studentenwoningen beantwoordt? Het gaat dan om de invoering van het concept basisstudentenwoning en de verplichting voor ondernemingen om voldoende in de behoeften van de gemiddelde student te voorzien en niet enkel luxekoten te bouwen.

Het is daarom nuttig om bouwnormen uit te werken die de herbestemming van leegstaande gebouwen vereenvoudigen. Het probleem met kantoren is vaak dat de plafonds te laag zijn. Een basisnorm zou meer ruimte voor de herbestemming van leegstaande kantoren bieden.

De verenigingen pleiten voor betaalbare woningen. Welke maatregelen neemt u om daaraan tegemoet te komen? Kunnen we studentenkot in een uitgebreide versie van de referentietabel voor huurprijzen opnemen? Ontwikkelaars en beheerders van studentenwoningen pleiten voor tijdelijk gebruik als mogelijke oplossing voor het tekort en om eventueel protest van buurtbewoners te temperen. Bent u bereid om mee te werken aan een herziening van de regelgeving om tijdelijk gebruik mogelijk te maken?

Een andere mogelijkheid zijn modulaire woonvormen. De Vlaamse en Brusselse bouwmeester hebben zulke woonvormen uitgetoetst met het proefproject 'Studenten maken stad' van toenmalig Vlaams minister Gatz. Op welke manier ondersteunt u de ontwikkeling van vernieuwende oplossingen?

²⁶⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik had ook een vraag over dit onderwerp ingediend, maar het Uitgebreid Bureau verzocht me om mij aan te sluiten bij de vraag van de heer Verstraete.

Ik ben het eens met zijn uitgangspunt: betaalbare studentenhuysvesting wordt een steeds groter probleem. Veel studenten kunnen het zich helaas niet meer permitteren om op kot te gaan. Brik publiceerde een manifest voor betaalbare en kwaliteitsvolle huysvesting. Naar schatting zal de vraag naar studentenwoningen tegen 2030 nog stijgen met 55.000 kamers. Dat is een enorme toename.

Brik vraagt de regering dus om in te grijpen. Zo zou de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) moeten

J'espère que vous pourrez répondre au nom de Mme Ben Hamou, à qui j'avais également adressé ma question.

Avez-vous discuté du manifeste avec leurs auteurs ? Qu'en est-il sorti ? Des accords ont-ils été conclus ? Quelles recommandations intégrez-vous dans votre politique ? Quelles propositions avez-vous transmises au secrétaire d'État à l'urbanisme pour que le RRU réponde mieux aux besoins en logements étudiants ?

Il faudrait développer des normes générales de construction pour faciliter la réaffectation des bâtiments inoccupés.

Que faites-vous pour qu'il y ait des logements abordables ? Les kots étudiants pourraient-ils être repris dans une extension de la grille de référence des loyers ? Seriez-vous disposé à réviser la réglementation pour que l'occupation à titre précaire puisse résoudre la pénurie ?

Le logement modulaire, expérimenté dans le cadre du projet pilote "Studenten maken stad", est une autre possibilité. Comment soutenez-vous le développement de solutions innovantes ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Je partage le point de vue de M. Verstraete sur la difficulté croissante de trouver un logement étudiant abordable à Bruxelles.*

Brik a publié un manifeste dans lequel il demande au gouvernement de modifier le règlement régional d'urbanisme afin d'encourager les logements collectifs pour étudiants plutôt que la construction de studios, et d'imposer un pourcentage minimum de chambres standard avec des équipements partagés dans les nouveaux projets de logements étudiants à grande échelle.

Il demande également de clarifier les exigences de qualité au niveau du Code bruxellois du logement, et d'adopter un

worden aangepast. Momenteel stimuleert die verordening immers de bouw van studio's, waardoor projectontwikkelaars vooral voor die woonvorm kiezen. Dat leidt tot hogere huurprijzen. Collectieve studentenhuysvesting zou specifieke aandacht moeten krijgen in de verordening.

Voorts vraagt Brik de regering om de samenwerking met de privémarkt bij te sturen. Zo zou het op grond van de GSV verplicht moeten zijn om bij grootschalige nieuwe projecten voor studentenhuysvesting een minimaal percentage van standaardkamers met gedeelde voorzieningen op te leggen.

Ook de kwaliteitseisen zijn onduidelijk. In de Huysvestingscode staan er aparte regels voor huurovereenkomsten inzake studentenwoningen, terwijl die in de GSV niet als een aparte categorie worden beschouwd, zodat er andere voorwaarden gelden.

De regelgeving verschilt bovendien van gemeente tot gemeente. Het lijkt me dan ook logisch dat er een duidelijk wettelijk kader nodig is om de toestand te stroomlijnen.

271 Tot slot wordt ook gewezen op de al te soepele opzegmogelijkheden voor studenten in Brussel. Zo kan een student zijn huurovereenkomst te allen tijde opzeggen, met een opzeggingstermijn van slechts twee maanden. Dat leidt helaas tot leegstaande studentenkamers en tot veel frustratie bij verhuurders, want het is niet gemakkelijk om een studentenkamer opnieuw te verhuren tijdens het academiejaar.

Bent u op de hoogte van het manifest? Hebt u al overleg gepleegd met de partnerorganisaties?

Op welke manier wilt u het tekort aan studentenhuysvesting oplossen? Bestaan er al plannen?

Werd de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangepast om tegemoet te komen aan de problemen, bijvoorbeeld op het vlak van de minimumnormen en de kwaliteitseisen?

Wordt er geprobeerd om de uiteenlopende gemeentelijke voorschriften op elkaar af te stemmen?

Bent u van plan om de te soepele opzeggingstermijn te evalueren en te herzien?

273 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- Volgens Brik ontbreken er in het Brussels Gewest 10.000 betaalbare studentenwoningen, een aantal dat tot 50.000 zou kunnen stijgen in 2030. Het gewest moet erop toezien dat studenten uit alle lagen van de bevolking een studentenkamer kunnen huren, want naast de explosieve stijging van de woningprijzen zijn ook de kosten voor de lasten enorm toegenomen.

Studenten klagen dat ze met moeite rondkomen. Omdat de huurprijs een stevige hap uit hun budget neemt, moet de regering dringend betaalbare woningen op de markt brengen. De situatie

cadre juridique clair afin d'harmoniser les réglementations communales.

Enfin, l'avis du Brik pointe les possibilités de résiliation trop souples des contrats de location.

Connaissez-vous le manifeste ? Avez-vous consulté les organisations partenaires ?

Comment comptez-vous résoudre le problème de la pénurie de logements étudiants ?

Le RRU a-t-il été adapté pour répondre aux problèmes, par exemple en matière de normes minimales et d'exigences de qualité ?

Des efforts sont-ils faits pour harmoniser les réglementations communales ?

Avez-vous l'intention d'évaluer et de revoir le délai de préavis ?

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous constatons qu'il y a de fortes disparités entre les Régions et la Région bruxelloise est la plus mal lotie. L'association flamande Brik indique qu'il manquerait 10.000 logements étudiants à prix abordables, un nombre qui pourrait grimper à 50.000 d'ici 2030. Au-delà de l'étendue de l'offre dans notre capitale, c'est aussi son accessibilité aux franges les moins aisées de la population qui doit nous inquiéter.

Nous faisons actuellement face à une explosion des prix du logement, sans parler de la hausse des charges. Selon le

noopt ons ertoe te overwegen een rooster van huurprijzen voor studentenkamers te verplichten, de steunmaatregelen voor huisvesting op te trekken en een grootschalig plan voor de bouw van openbare studentenwoningen uit te werken.

Bent u op de hoogte van de studie van Stadim en Diggit StudentLife over de prijzen van studentenkoten?

Welke oplossingen stelt u voor om de onhoudbare situatie voor zowel studenten als hun ouders aan te pakken?

Waarom zijn er geen plannen om openbare studentenwoningen te bouwen? Overweegt u dat alsnog te doen tegen het einde van de regeerperiode?

bureau immobilier Stadim et l'organisation Diggit StudentLife, Bruxelles est la Région la plus chère du pays, avec un prix moyen pour une chambre d'étudiant de 490 euros (455 euros en 2020) contre respectivement 420 et 385 euros en Flandre et en Wallonie, charges comprises.

Les étudiants nous rapportent des témoignages de plus en plus dramatiques. Une étudiante nous a, par exemple, raconté qu'elle devait se priver de tout, qu'elle avait l'impression de survivre plutôt que de vivre, qu'elle était plus préoccupée par des solutions pour boucler ses fins de mois que pour réussir son année scolaire. Son budget est son inquiétude de tous les jours, elle se demande si elle pourra encore manger la dernière semaine du mois.

Il est dès lors urgent de proposer des logements étudiants accessibles, car le loyer représente une part énorme du budget étudiant. Cette situation nous pousse à envisager de définir une grille contraignante des loyers pour les logements étudiants, à renforcer les aides sociales pour l'accès au logement et à prévoir un plan massif de construction de logements étudiants publics. À mesure que les loyers augmentent, des inégalités supplémentaires apparaissent en matière d'accès à l'enseignement pour tous.

Avez-vous connaissance de ce rapport de Stadim et Diggit StudentLife sur l'augmentation des prix des logements étudiants ?

Quelles réponses comptez-vous apporter à cette situation qui est de plus en plus intenable, tant pour les étudiants que pour leur famille ?

Pourquoi n'est-il pas prévu de construire des logements étudiants publics ? L'envisagez-vous d'ici la fin de la législature ?

Mme Véronique Jamouille (PS).- Une intéressante résolution interparlementaire, adoptée le 25 juin 2021, s'ajoute au manifeste. Elle traitait de la précarité étudiante et renfermait une série de résolutions relatives à ce besoin de logement.

Mon groupe juge ce sujet très important, car il y va de l'accès à l'enseignement supérieur de tous les étudiants, y compris ceux venus des autres Régions.

Par ailleurs, un déplacement peut être fréquemment observé des étudiants vers le marché de la location résidentielle - c'est le phénomène des colocations -, au détriment des familles.

Par rapport au cadre légal à modifier ou à améliorer, l'un des volets de la résolution invitait à encourager les expériences innovantes, notamment intergénérationnelles, en les soutenant ou en les promouvant. Quelles sont les avancées sur ce plan ?

Par ailleurs, certaines communes semblent réticentes à accueillir des kots, vu le statut différent des étudiants, souvent non domiciliés sur place, ainsi que les éventuels problèmes au niveau des aides du CPAS auxquelles ils ont droit. Qu'en est-il ?

²⁷⁵ **Mevrouw Véronique Jamouille (PS)** *(in het Frans).*- Naast het manifest is er een interparlementaire resolutie tot bestrijding van studentenarmoede, die werd aangenomen op 25 juni 2021. De resolutie stelt oplossingen voor om de nood aan studentenwoningen te lenigen, waaronder innoverende en intergenerationale experimenten. Wat hebt u op dat vlak ondernomen?

Daarnaast staan sommige gemeenten argwanend tegenover studentenkoten, omdat studenten daar vaak niet gedomicilieerd zijn. Ook vrezen ze dat ze een beroep doen op OCMW-steun. Wat is daarvan aan?

277

Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).- Volgens Brik ontbreken er 10.000 studentenwoningen. Dat aantal zou tot 50.000 kunnen stijgen, als het gewest het tekort niet aanpakt. Door de fusie van UCLouvain en de Université Saint-Louis - Bruxelles zal het aantal studenten in Brussel trouwens nog toenemen, naast het reeds groeiende aantal studenten bij de ULB.

Twee jaar geleden al had 37% van de studenten het moeilijk om een kot te vinden en klaagde 80% over de hoge huurprijs. Ongeveer 67% van de studenten die in een Franstalige hogeschool of universiteit waren ingeschreven, waren slecht geïnformeerd: ze kenden het kwaliteitslabel voor studentenwoningen, het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) en Mykot niet.

279

Staatsecretaris Ben Hamou vond dat er niet te veel ruchtbaarheid moest gegeven worden aan die hulpmiddelen, omdat ze vreesde voor te veel aanvragen. Nochtans is communicatie belangrijk, al was het maar om eigenaars ervan te informeren dat ze hun woning kunnen laten verhuren door het SVKS.

Vorig jaar vonden er hoorzittingen plaats over de bestrijding van studentenarmoede. Heeft de ontmoeting die gepland was met Brik en andere studentenorganisaties plaatsgevonden? Wat hebt u daarover mee te delen?

Een van de aanbevelingen die tijdens de hoorzittingen werden gegeven, was een nauwere samenwerking tussen de openbare structuren. Hoe werd die gerealiseerd?

Op 30 september 2020 had het SVKS 297 woningen in beheer. Hoeveel zijn dat er nu?

281

De heer Rudi Vervoort, minister-president.- In het Brussels Gewest zijn op de huisvestingsmarkt voor studenten verschillende soorten woningen te vinden. In de recentste versie

Mme Françoise Schepmans (MR).- Les médias rapportent que Brik mentionne un manque de 10.000 logements pour les étudiants. Ce chiffre pourrait d'ailleurs monter à 50.000 si la question de la pénurie n'est pas prise à bras-le-corps par la Région. J'en veux pour preuve qu'avec la fusion entre l'UCLouvain et l'Université Saint-Louis - Bruxelles, le nombre d'étudiants fréquentant l'institution bruxelloise augmentera, dès lors que, d'ici cinq ans, ils pourront y passer une maîtrise. Il faut également rappeler que le nombre d'étudiants qui fréquentent l'ULB ne cesse d'augmenter.

Il y a deux ans, je vous ai interrogé, ainsi que la secrétaire d'État Ben Hamou, à propos de l'enquête menée par perspective.brussels auprès d'étudiants en Région bruxelloise. À l'époque, 37 % d'entre eux affirmaient avoir des difficultés à trouver un logement et 80 % signalaient un prix locatif trop élevé. La situation n'a guère évolué. Je dirais même qu'avec l'allongement de la durée des études, elle empire.

Le coût du kot est de plus en plus lourd pour les étudiants et leur famille. Il y a lieu de distinguer deux problèmes : la pénurie de kots et les logements abordables pour les étudiants. Dans la presse, plusieurs articles rapportent que les logements sont inaccessibles financièrement et que cela concerne une grande partie des étudiants.

Par ailleurs, selon cette même étude, 67 % des étudiants inscrits dans les instituts d'enseignement supérieur francophone ne connaissent aucun dispositif : ni le label logement étudiant, ni la Plateforme logement étudiant, ni l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), pas plus que Mykot.

Outre la pénurie constatée sur les marchés, il existe une méconnaissance des dispositifs de logement pour ces étudiants. Ainsi, à l'époque, Mme Ben Hamou estimait peu judicieux de communiquer massivement si les acteurs n'étaient pas en mesure de faire face à une arrivée massive de demandes. Il est vrai que la communication reste importante, ne serait-ce que pour informer les propriétaires et leur donner toutes les informations nécessaires, notamment sur la possibilité de passer par une AISE.

Entre-temps, les auditions sur la précarité étudiante se sont déroulées l'année dernière.

Une rencontre devait être prévue avec Brik et les autres organismes étudiants. A-t-elle eu lieu ? Que pouvez-vous nous en dire ?

L'une des recommandations émises à l'issue des auditions vise à intensifier les collaborations entre les structures publiques. Comment cela est-il mis en place ?

Notre Région comptait 297 logements AISE au 30 septembre 2020. À combien s'élève ce chiffre aujourd'hui ?

M. Rudi Vervoort, ministre-président (en néerlandais).- En Région bruxelloise, le marché du logement pour les étudiants offre différents types de logements. Il ressort d'une enquête

van het onderzoek "Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad", dat in 2019-2020 door de cel Studentenleven van perspective.brussels werd uitgevoerd, worden minstens tien categorieën woningen vermeld.

Datzelfde onderzoek maakte ook duidelijk dat veel studenten samen een woning huren of kiezen voor een studentenresidentie. Voorts blijkt dat 37% van de studenten die huren, moeite had om een woning te vinden. Dat is echter vijf procentpunten lager in vergelijking met het vorige onderzoek, dat plaatsvond in 2015-2016. 80% van de studenten die moeilijkheden ondervonden om een woning te vinden, noemde de hoge huurprijs als grootste probleem.

Om een beter beeld van de studentenwoningenmarkt met haar vele bijzondere kenmerken te krijgen, moeten we een objectieve analyse van vraag en aanbod maken. Dat werk moet nog worden uitgevoerd. Volgens het vijfjarige actieplan van de cel Studentenleven, dat de regering op 6 februari 2020 goedkeurde, moet tegen 2024 een monitoring van de studentenhuisvesting worden ingevoerd. Om de krijtlijnen van die monitoring uit te zetten, zal perspective.brussels dit jaar een methodologische studie starten. De monitoring van de studentenhuisvesting is een eerste stap om de markt beter te leren kennen.

(verder in het Frans)

Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) is de Franstalige tegenhanger van Brik. Hoewel het een gemeenschapsmaterie betreft, heeft staatssecretaris Ben Hamou dat verhuurkantoor in 2016 opgericht om het tekort aan studentenwoningen aan te pakken. Het SVKS beheert nu ongeveer 300 studentenwoningen.

Op de site van de oude rijkswachtkazerne zullen 350 tot 400 studentenwoningen opgetrokken worden. Dat is niet voldoende om aan de vraag te voldoen, maar brengt ons wel dicht bij ons streefcijfer van 1.000 woningen binnen enkele jaren.

Bij de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zal staatssecretaris Smet voorwaarden voor het samen huren voorstellen en studentenwoningen faciliteren en legaliseren.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is goed dat er studentenwoningen op de markt zijn gekomen dankzij het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) en meerdere bouwprojecten. U hebt echter niet verwezen naar overleg met

réalisée en 2019-2020 par perspective.brussels que de nombreux étudiants optent pour la colocation ou pour une résidence universitaire. En outre, l'enquête révèle que 37 % des étudiants locataires ont eu des difficultés à trouver un logement, principalement en raison d'un loyer trop élevé.

Pour avoir une meilleure idée du marché du logement étudiant, avec ses multiples particularités, il faut une analyse objective de l'offre et de la demande. Perspective.brussels lancera cette année une étude méthodologique afin de fixer les contours d'un outil de suivi du logement étudiant.

(poursuivant en français)

L'AISE est le pendant francophone du dispositif flamand Brik. Bien qu'il s'agisse d'une matière communautaire, Mme Ben Hamou œuvre à cet enjeu à travers cette agence immobilière sociale, dont la structure a pris de l'envergure depuis sa création. Créée en 2016, l'AISE est un des points de l'accord de majorité 2014-2019. Depuis sa création, nous avons atteint le chiffre d'environ 300 logements étudiants conventionnés. Ce n'est pas négligeable, sachant que le processus se fait en concertation avec les propriétaires, comme pour les agences immobilières sociales classiques.

Dans le cadre du projet des casernes, entre 350 et 400 logements étudiants seront construits. La réponse n'est certes pas suffisante pour répondre à l'ensemble des demandes, mais nous ne serons pas loin des 1.000 logements créés en quelques années. Ce n'est pas rien, en comparaison de la situation précédente.

Au niveau planologique, M. Smet proposera, dans le cadre de la réforme du règlement régional d'urbanisme, des modalités de colocation qui permettront, sur le plan légal, de répondre à la demande et de combler le déficit de planologie et de fonctionnalité. La réforme du règlement régional d'urbanisme permettra de faciliter et "légaliser" les logements étudiants. Aujourd'hui, cela se fait encore souvent de façon empirique.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Vous n'avez pas fait référence à la concertation avec Brik concernant le manifeste pour un logement étudiant abordable. Quelles recommandations de Brik allez-vous suivre ? Vous avez souligné*

Brik over het manifest voor betaalbare studentenhuysvesting. Komt daar nog iets van in huis?

Welke aanbevelingen van Brik zult u volgen? U zei dat er in de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), die door staatssecretaris Smet zal worden voorgesteld, aandacht zal gaan naar samen huren. Ik weet niet of het mogelijk is om een aantal basisstudentenkamers te verplichten als er bouwprojecten worden gerealiseerd.

Brik wijst er immers op dat er weliswaar studentenwoningen worden gebouwd door privé-ontwikkelaars, maar vooral in het duurste segment. Zulke studentenwoningen leveren namelijk de grootste winsten op. Er zijn bijgevolg te weinig eenvoudig ingerichte studentenkamers beschikbaar.

Brik wil dat in de nieuwe GSV het concept 'basisstudentenkamer' wordt geïntroduceerd, met bijbehorende quota voor vastgoedontwikkelaars. Dat lijkt mij een interessant voorstel. Wordt dat overwogen naar aanleiding van de hervorming van de GSV?

U hebt ook niets gezegd over innoverende oplossingen, zoals het gebruik van leegstaande gebouwen. Mevrouw Jamouille verwees bijvoorbeeld ook naar intergenerationele woonvormen. Ook het tijdelijk gebruik van gebouwen kan worden gestimuleerd. Zelfs modulaire woonvormen zijn mogelijk, eventueel in leegstaande gebouwen. Hopelijk houdt de regering daar rekening mee en gaat ze proactief aan de slag met die voorstellen. Kunt u daar nog iets over zeggen?

²⁸⁷ **De heer Rudi Vervoort, minister-president.**- Brik en perspective.brussels overleggen wel degelijk met elkaar en werken ook samen.

²⁸⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U zegt dat de regering er werk van maakt, maar net als collega Verstraete wil ik weten wat u concreet bedoelt. U zegt onder meer dat het gewest studentenkamers bouwt, maar ook dat de regelgeving dringend aangepast moet worden.

Ik hoop dat staatssecretaris Smet het parlement binnenkort duidelijk zal inlichten over de manier waarop de regelgeving wordt aangepast en of dat daadwerkelijk een oplossing biedt voor de problemen. Die zijn niet min. Er bestaan nochtans relatief eenvoudige oplossingen.

Brik heeft alvast een aantal verbeteringen voorgesteld. Ik hoop dat de regering die informatie ter harte neemt. Ze zal daarvoor op de steun van de meerderheid en de oppositie kunnen rekenen. Studentenhuisvesting lijkt me immers een onderwerp met weinig risico op politiek gekibbel.

²⁹³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- U spreekt over een monitoring van de studentenhuisvesting tegen 2024, een analyse van de vraag en het aanbod en 1.000 bijkomende

qu'une attention serait accordée à la colocation dans la réforme du règlement régional d'urbanisme (RRU).

Brik observe que des logements pour étudiants sont effectivement construits par des promoteurs privés, mais principalement dans le segment le plus cher. Envisagez-vous d'introduire le concept de "chambres d'étudiant de base" lors de la réforme du RRU, comme souhaité par Brik ?

Vous n'avez pas non plus parlé de solutions innovantes, comme l'utilisation de bâtiments vides ou la construction de logements modulaires, éventuellement dans des bâtiments vides. Pouvez-vous en dire plus à ce sujet ?

M. Rudi Vervoort, ministre-président (en néerlandais).- *Brik et perspective.brussels collaborent étroitement.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous dites notamment que la Région construit des chambres d'étudiant, mais aussi que la réglementation doit être adaptée de toute urgence.*

J'espère que les informations fournies par M. Smet apporteront une réelle solution aux problèmes et que le gouvernement tiendra compte des améliorations proposées. À cet égard, il bénéficiera du soutien de la majorité comme de l'opposition.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- *M. le ministre-président, vous évoquez un suivi en 2024, une analyse de l'offre et de la demande, et la création d'un peu moins de 1.000 logements créés*

studentenwoningen tegen het einde van de regeerperiode. Nochtans zijn er duizenden studenten op zoek naar een kot.

Grote vastgoedmaatschappijen maken reclame om te investeren in studentenwoningen. Volgens hen zouden die rendabel zijn. Zo worden er koten gebouwd op de Erasmuscampus. Ik denk niet dat die betaalbaar zullen zijn voor studenten. De overheid moet de situatie naar zich toe trekken om de huurprijzen redelijk te houden.

(Opmerkingen van minister-president Vervoort)

Zeker, maar dat volstaat niet.

295 **Mevrouw Véronique Jamouille (PS)** *(in het Frans).*- De monitoring en de gedeeltelijke verwezenlijking van de 1.000 studentenwoningen zijn positief nieuws.

Deze materie valt mede onder de bevoegdheid van de gemeenschappen en ook de andere gewesten zouden een bijdrage kunnen leveren.

Ook ben ik enigszins gerustgesteld dat er op dit vlak vooruitgang wordt geboekt bij de herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

297 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** *(in het Frans).*- Het is duidelijk dat de situatie de komende jaren niet zal verbeteren. Nochtans waren de aanbevelingen gericht tot alle overheden, ook tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Duizend woningen zullen niet volstaan. Waarom werkt u niet samen met de cel Studentenleven? Die moet een plan opstellen om het studentenleven te vergemakkelijken.

U moet proactief te werk gaan om vooruitgang te kunnen boeken.

- Het incident is gesloten.

303 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

303 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie**

d'ici à la fin de la législature. Or, il est tout de même question de milliers d'étudiants en demande.

S'agissant de l'analyse de l'offre et de la demande, étant abonnée à la lettre d'information d'Immovlan, je suis surtout confrontée aux publicités de grosses sociétés immobilières qui m'exhortent à investir dans le logement étudiant. Ce type d'investissement serait, selon elles, rentable et de nature à faire fructifier mes économies.

C'est ainsi que l'on assiste à la création de différents kots sur le campus d'Érasme, etc. Je vois mal comment les loyers de ces logements pourraient être abordables pour les étudiants compte tenu de la logique de rentabilité à l'œuvre. J'insiste sur le fait que c'est aux pouvoirs publics de reprendre en main la situation pour garantir l'accessibilité des loyers.

(Remarques de M. Vervoort, ministre-président)

Certes, mais il faut aller plus loin dans cette voie.

Mme Véronique Jamouille (PS).- Je salue le suivi mis en place et la mise à disposition prochaine de près de 1.000 logements. Ces initiatives sont satisfaisantes au vu du besoin en logements de la population bruxelloise. Ce sujet relève aussi des compétences des Communautés. Les autres Régions pourraient également apporter leur contribution.

Je me réjouis également des avancées annoncées dans le cadre de la modification du règlement régional d'urbanisme. Je suis un peu rassurée, même si le verre n'est qu'à moitié plein, des avancées sont réalisées.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Force est de constater que la situation des étudiants ne s'améliorera pas durant ces prochaines années. Pourtant, les recommandations émises sont claires et concernent tous les niveaux de pouvoir, y compris la Région bruxelloise.

Il est grand temps de prendre cette problématique à bras-le-corps. Un millier de logements ne suffiront pas face à l'augmentation de la demande. Allons de l'avant en collaboration avec la cellule vie étudiante que vous avez créée. Elle doit élaborer un plan pour améliorer la vie des étudiants.

Par ailleurs, vous soulignez que le marché se professionnalise et qu'obtenir des permis d'urbanisme et des logements en règle est compliqué. Certes ! Néanmoins, agissons avec la proactivité nécessaire pour faire avancer ce dossier.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la

van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

303 betreffende "de verkoop van de gebouwen aan de Rodepoort aan particuliere projectontwikkelaars".

305 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De kerkfabriek Sint-Jan en Sint-Stefaan ter Miniemen wil vijf huizen verkopen in de Rodepoort. Er waren twee kandidaat-kopers, namelijk het OCMW van de stad Brussel en een privébedrijf. De kerkfabriek koos voor die laatste omdat die een hoger bod deed.*

Meerdere verenigingen verzetten zich daartegen omdat ze vrezen dat het privébedrijf er luxueuze woningen van wil maken, terwijl het OCMW de huizen wil gebruiken voor mensen in moeilijkheden. De wijk van de Marollen moet toegankelijk blijven voor kwetsbare mensen en mensen met een laag inkomen.

Zult u rekening houden met de petitie waarin de verenigingen zich verzetten tegen die verkoop? Zult u iets ondernemen om ervoor te zorgen dat die woningen in het openbaar belang blijven? Weet u wat de privéontwikkelaar van plan is met de woningen?

307 **De heer Rudi Vervoort, minister-president** (in het Frans).- *De kerkfabriek heeft inderdaad een eerste verkoopovereenkomst gesloten met een privéondernemer voor de gebouwen in de Rodepoort, onder de opschortende voorwaarde van de instemming van de dubbele voogdij van de kerkfabriek, namelijk de bisschop van Brussel en het Brussels Gewest.*

Vanaf februari 2021 onderhoudt mijn kabinet regelmatig contact met de verenigingen die de petitie tegen de verkoop op touw zetten.

In 2020 belastte de kerkfabriek een vastgoedkantoor met de verkoop van de gebouwen. Het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen schatte de waarde van het vastgoed op 1.356.000 euro.

In juni 2021 gaf het OCMW van de stad Brussel blijk van interesse, maar het bod lag onder de geschatte prijs. Daarop besloot de kerkfabriek een tweede verkoopronde te organiseren. Het OCMW bood 1.480.000 euro, maar het privébedrijf bood 1.500.000 euro. Bovendien bevatte het bod van die laatste geen

promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

concernant "la vente des immeubles de la Porte Rouge à des promoteurs privés".

Mme Françoise De Smedt (PTB).- La presse nous apprend que la fabrique d'église Saints-Jean-et-Étienne-aux-Minimes a décidé de mettre en vente cinq maisons situées rue de la Porte Rouge, actuellement occupées par des familles précarisées ainsi que par l'asbl Atelier des droits sociaux.

Deux acquéreurs ont fait une offre : le CPAS de la Ville de Bruxelles et une société privée. Cependant, la fabrique d'église a préféré signer avec le privé, ce qu'on peut comprendre si le montant de l'offre était supérieur. Plusieurs associations dénoncent ce choix et mentionnent ne pas savoir "ce que ce promoteur compte en faire, probablement des logements de luxe et du coliving, mais certainement pas du logement à finalité sociale". Le CPAS souhaite, quant à lui, en faire des logements de transit pour personnes en difficulté.

Par conséquent, ces associations ont lancé une pétition afin de mettre la pression pour que les pouvoirs publics, dont vous M. le ministre-président, n'acceptent pas cette vente. Le quartier des Marolles doit rester accessible aux personnes ayant un faible revenu ou en situation de vulnérabilité.

Le PTB est également interpellé par cette vente au secteur privé, alors que ces logements pourraient rester d'intérêt public. Avez-vous prévu de tenir compte de la pétition lancée par ces associations qui vous demandent de ne pas accepter cette vente ? De quelle manière ? Avez-vous prévu d'intervenir pour que ces logements restent d'intérêt public ? Avez-vous des informations sur ce que prévoit de faire l'acheteur privé ?

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Il a en effet été porté à ma connaissance qu'un premier compromis de vente a été conclu entre la fabrique d'église et un opérateur privé pour les biens immeubles sis rue de la Porte rouge aux numéros 4, 6, 8, 10 et 12, sous la condition suspensive de l'accord de la double tutelle de la fabrique d'église, à savoir l'évêque de Bruxelles et la Région bruxelloise.

Sensible à la cause des pétitionnaires et à l'avenir du quartier, mon cabinet a tenu dès février 2021 des échanges informels avec les associations à l'initiative de la pétition, dont notamment l'asbl Ateliers des droits sociaux, qui occupe une partie des lieux.

Concernant le processus de vente en tant que tel, la vente des biens de la fabrique d'église a été confiée en 2020 par cette dernière à une agence immobilière.

Afin de compléter le dossier pour la tutelle, une demande d'estimation a été adressée au comité d'acquisition d'immeubles

opschortende voorwaarde. De kerkfabriek besloot het vastgoed dan ook te verkopen aan de privéonderneming.

Ik betreur die beslissing van de kerkfabriek, vooral omdat het laatste bod van het OCMW boven de geschatte waarde lag. Toch staat het de kerkfabriek vrij te verkopen aan wie ze wil, krachtens de ordonnanties tot wijziging van het keizerlijk decreet van 30 december 1809 op de kerkfabrieken.

régional (CAIR), lequel a estimé la valeur vénale des biens à un montant total de 1.356.000 euros.

Dans le courant du mois de juin dernier, informé de la mise en vente des biens, le CPAS de Bruxelles s'est manifesté pour acquérir ceux-ci.

Faute d'offre au montant défini par le CAIR, la fabrique d'église a néanmoins décidé de mettre un terme à cette vente et d'organiser une deuxième séance de vente. Une offre du CPAS d'un montant de 1.480.000 euros a été émise dans ce cadre mais elle a été supplantée par l'acquéreur, qui a formulé une offre définitive de 1.500.000 euros.

Partant, la fabrique d'église a décidé de vendre au plus offrant, sur le plan tant du prix que des conditions. Le futur acquéreur aurait renoncé à toute garantie et sa proposition ne serait assortie d'aucune condition suspensive, contrairement à l'offre formulée par le CPAS.

Compte tenu de ce qui précède, je ne peux que regretter la décision de la fabrique d'église d'avoir donné la priorité au plus offrant et, en l'espèce, d'avoir fait monter les enchères entre un acteur public et un acteur privé, d'autant plus que la dernière offre du CPAS était supérieure au montant de l'estimation du CAIR.

Néanmoins, la fabrique d'église est libre de vendre à qui elle veut. En effet, et pour rappel, la réglementation en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale en matière d'organisation et de financement du matériel de l'exercice du culte est toujours celle héritée du concordat entre Pie VII et Bonaparte. En l'espèce, il s'agit du décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques des églises, modifié à l'occasion de la régionalisation de cette matière par les ordonnances de 2002 et 2004.

L'adoption, par le parlement, de l'ordonnance relative à la gestion des intérêts matériels des communautés culturelles locales aura pour effet de simplifier le cadre légal applicable en abrogeant, entre autres, le régime complexe mis en place sous l'ère napoléonienne. Notre ordonnance n'entrera hélas pas en vigueur avant le 1er janvier 2023.

En l'état, une tutelle de la Région s'exerce donc sur certains actes des fabriques. Il existe :

- une tutelle spéciale sur les comptes et budgets ;
- une tutelle spéciale sur les opérations civiles telles que les ventes, ce qui est le cas ici ;
- une tutelle générale de suspension et d'annulation pour les actes des fabriques qui nuiraient à l'intérêt général ou violeraient la loi.

Sur le plan administratif, Bruxelles Pouvoirs locaux est compétente en la matière. Pour le surplus, le dossier est en cours d'instruction auprès de l'administration, qui se doit d'apprécier

³⁰⁹ *Die zeer oude regelgeving is zeer ingewikkeld en zal vereenvoudigd worden door een nieuwe ordonnantie, maar die wordt helaas pas in 2023 van kracht.*

Tot dan oefent het gewest een bijzonder toezicht uit op de rekeningen en begrotingen van de kerkfabriek, alsook op burgerlijke transacties zoals verkopen. Het gewest kan ook handelingen schorsen of vernietigen als die het algemeen belang schaden of in strijd zijn met de wet.

Op administratief vlak is Brussel Plaatselijke Besturen daarvoor bevoegd. Momenteel gaat de administratie na of de verkoopprocedure juridisch geldig is.

In ieder geval zal het besluit om de verkoop door de kerkfabriek goed te keuren of te weigeren, feitelijk en vooral juridisch gemotiveerd moeten worden. Momenteel heb ik geen informatie over wat de koper van plan is met het vastgoed.

Bij de herziening van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening willen we voor bepaalde soorten onroerend goed een

algemeen voorkooprecht invoeren. Dit dossier toont nogmaals aan dat dat noodzakelijk is.

si l'ensemble de la procédure de vente est valide sur le plan juridique.

En tout état de cause, la décision d'approbation ou de refus de l'opération de vente par la fabrique d'église devra être motivée, en fait et surtout en droit. À ce stade, je ne dispose d'aucune information quant aux intentions de l'acheteur.

Pour l'avenir, relevons que la révision annoncée du titre VII du Code bruxellois de l'aménagement du territoire visant à instaurer un droit de préemption généralisé à l'ensemble du territoire pour certains types de biens immobiliers permettra, en l'espèce, aux pouvoirs préemptants d'exercer ou non leur droit, au prix et aux conditions de vente inscrits dans le compromis de vente qui serait signé entre une fabrique d'église et un acteur privé.

Cela démontre, s'il le fallait, la nécessité d'un tel outil.

311 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De verkoop is dus nog niet definitief?*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- *Donc, rien n'est encore définitif ?*

311 **De heer Rudi Vervoort, minister-president** (in het Frans).- *Wij onderzoeken de kwestie nader, volgens de regels van de rechtsstaat.*

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- *Nous sommes dans un État de droit et nous allons donc étudier la question avec circonspection. Je ne peux rien vous dire de plus.*

315 *- Het incident is gesloten.*

- L'incident est clos.

317 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

317 **aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,

317 **betreffende "de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning voor het project Brouck'R".**

concernant "la suspension du permis d'urbanisme pour le projet Brouck'R".

319 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE,**

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE,

319 **betreffende "het project Brouck'R".**

concernant "le projet Brouck'R".

321 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *Op 11 april heeft de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning geschorst van Brouck'R, een enorm project van Immobel en BPI. Het project beoogt vrijwel de volledige afbraak van het huizen- en kantorenblok tussen het De Brouckèreplein, de Augustijnenstraat, de Zwaluwenstraat en de Lakensestraat. Enkel de gevels van de historische gebouwen op het De Brouckèreplein zelf blijven staan. In de plaats komen er nieuwe appartementsgebouwen, studentenkamers, een hotel en kantoor- en winkelruimten.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Le 11 avril, le Conseil d'État a suspendu le permis d'urbanisme octroyé au projet immobilier Brouck'R. Ce dernier ne compte conserver que les façades des bâtiments historiques de la place de Brouckère. De nouveaux immeubles d'appartements, des chambres d'étudiants, un hôtel ainsi que des bureaux et commerces doivent voir le jour.*

Het project lokte van bij het begin veel tegenstand uit. De buurtbewoners en de stadsverenigingen ARAU en IEB vrezen dat de sloop van de verouderde kantoorgebouwen, de afvoer

Le projet a d'emblée suscité une vive opposition, notamment de la part de la Commission royale des monuments et des sites, qui déplore la démolition d'importants éléments du patrimoine. Ces derniers mois, la majorité a, elle aussi, protesté contre le projet et critiqué la manière dont vous le gérez.

van afval en de aanvoer van nieuw materiaal het leven in de buurt en het milieu zullen verstoren. Ook bij de meerderheid klonk er de voorbije maanden protest tegen het project en kritiek op de manier waarop u het dossier aanpakt. Zo hekelte een meerderheidspartij het feit dat de stedenbouwkundige lasten zullen worden gebruikt om de openbare ruimte opnieuw in te richten, maar niet om betaalbare woningen te bouwen.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen uitte meermaals kritiek op de plannen. Vooral een nieuwe, hedendaagse bouwlaag boven op de historische gevels is voor de commissie een doorn in het oog. Ze betreurt dat belangrijke erfgoedmonumenten worden afgebroken en vreest voor een negatieve impact op het milieu en hinder voor de buurt.

Het is goed nieuws dat het project het stadscentrum een nieuwe dynamiek wil geven, maar dat mag niet ten koste gaan van het erfgoed en de charme van het De Brouckèreplein, al moet ik zeggen dat er van die charme niet veel meer overblijft sinds de herinrichting van dat plein. Het is tegenwoordig eerlijk gezegd een betonvlakte.

323 De afbraakwerken zijn al van start zijn gegaan, hoewel de vergunning werd aangevochten en vervolgens geschorst. De Raad van State voert aan dat u niet kunt aantonen waarom u een bouwvergunning hebt verstrekt na de uitgesproken ongunstige adviezen. Het is dan ook onduidelijk hoe u tot uw besluit bent gekomen, terwijl er heel wat alarmsignalen klonken.

Ook al ligt het project stil, de afbraakwerken zijn inmiddels wel van start gegaan. De toekomst van het geheel is volkomen onduidelijk. Midden in Brussel ligt nu een groot terrein braak. U doet grote beloftes over stadsvernieuwing, maar het lijkt erop dat er andermaal een achterkamerdeal met een grote projectontwikkelaar is gesloten en dat Brussel en de Brusselaars daarvan de dupe zijn.

(Opmerkingen van staatssecretaris Smet)

Ik hoop dat u straks een antwoord geeft dat meer wordt dan een politieke slogan. Ik kan niet anders dan zeggen dat dit geen voorbeeld van goed bestuur is.

Welke gevolgen heeft de beslissing van de Raad van State voor Brouck'R? Is het De Brouckèreplein gedoemd om jarenlang een bouwwerf te blijven? Welke conclusies trekt u uit de beslissing?

Welke maatregelen neemt u om het historische uitzicht en het Brusselse erfgoed van het De Brouckèreplein te behouden? Welke maatregelen neemt u om de negatieve impact op het milieu en de hinder voor de buurt tot een minimum te beperken?

329 **De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).*- *Meerdere collega's en ikzelf hebben al eerder onze bezorgdheid over vastgoedproject Brouck'R geuit. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht in 2020 een negatief advies uit over meerdere aspecten van het dossier. Het project omvat de bijna volledige afbraak en heropbouw van het*

Je me réjouis de ce projet et de son objectif, qui consiste à redynamiser le centre-ville, mais ce processus ne doit pas se faire au détriment du patrimoine et du charme de la place de Brouckère.

Les travaux de démolition ont déjà commencé, bien que le permis ait été contesté puis suspendu. L'avenir de ce dossier n'est donc pas clair : vous faites de grandes promesses en matière de rénovation urbaine, mais il semble qu'une fois de plus, un accord secret ait été conclu avec un grand promoteur immobilier au détriment des Bruxellois.

(Remarques de M. Smet, secrétaire d'État)

Quelles sont les conséquences de la décision du Conseil d'État pour Brouck'R ? La place de Brouckère est-elle condamnée à rester un chantier pour les années à venir ?

Quelles mesures prendrez-vous pour préserver le patrimoine bruxellois et minimiser les nuisances pour le voisinage ?

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Au sein de cette commission, plusieurs de mes collègues et moi-même avons déjà pu vous faire part de nos craintes concernant le projet immobilier Brouck'R. En effet, la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) avait rendu un avis défavorable sur plusieurs aspects du dossier en 2020. Le projet prévoit la démolition-

blok tussen het de Brouckèreplein, de Augustijnen-, Zwaluwen- en Lakensestraat.

Eerder zei u al dat er voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning vergaderingen plaatsvonden met de kwaliteitskamer van de bouwmeester en met de betrokken partijen.

Enkele dagen gelden oordeelde de Raad van State dat de motivering voor de toekenning van de vergunning ontoereikend is na het duidelijk negatieve advies van de KCML. De projectontwikkelaar heeft intussen laten weten dat hij de werken voortzet zolang het arrest van de Raad van State hem niet officieel wordt betekend.

Voor de zoveelste keer slaagt de gewestelijke stedenbouwkundige overheid er niet in een waterdichte vergunning af te leveren. Met de juiste aanpak was deze nieuwe ramp ons bespaard gebleven. Omwonenden vrezen een nieuwe stadskanker.

³³¹ *Welke bedenkingen hebben de gewestelijke partijen bij het project geuit? Kunt u ons meer vertellen over het arrest van de Raad van State?*

Bekijkt uw administratie met de projectontwikkelaar hoe we een stadskanker kunnen voorkomen? Hoe raken we uit dit juridisch-stedenbouwkundige kluwen?

Het erfgoedaspect is blijkbaar stiefmoederlijk behandeld bij de vergunningsaanvraag. Hoe houdt u daar nu rekening mee? Hebt u zicht op de extra kosten die de nieuwe procedures met zich brengen?

Wanneer komt er een aanbesteding voor de analyse van de afbraak-heropbouwbenadering?

reconstruction de la quasi-totalité de l'îlot compris entre la place de Brouckère et les rues des Augustins, des Hironnelles et de Laeken. Au total, plus de 40.000 m² de surface au sol seraient détruits.

Précédemment, vous m'avez répondu que des réunions préalables à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme étaient organisées avec la chambre de qualité et des réunions de projet avec les différents intervenants : la Ville de Bruxelles, urban.brussels, le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que Bruxelles Environnement.

Voici quelques jours, pourtant, le Conseil d'État a jugé que la motivation du permis ne permettait pas de comprendre l'octroi de ce permis par la Région, sachant l'avis fermement défavorable de la CRMS relatif au nouveau volume contemporain. Entre-temps, le promoteur du projet a indiqué qu'il poursuivrait les travaux tant qu'il n'aurait pas reçu formellement la notification de l'arrêt rendu par le Conseil d'État.

Une fois de plus, une fois de trop, l'autorité régionale en matière d'urbanisme se montre incapable de délivrer un permis qui soit libre de tout recours. Un ultime épisode de "pied dans la porte". L'argumentaire était pourtant facile à trouver puisqu'il émanait d'une autorité régionale. La gestion de votre mandat devient inquiétante ! Pourtant, avec un peu de méthode et de respect des procédures régionales, on aurait pu se passer de cette ultime catastrophe pour notre ville-région, si seulement vous aviez écouté la CRMS et les riverains.

Depuis cette annonce, je suis régulièrement interpellé par les riverains. En effet, de nombreuses craintes et interrogations se profilent sur ce projet, dont notamment le risque de la présence d'un chancre au cœur de la ville pendant des années.

Pourriez-vous exposer les remarques des différents intervenants régionaux dans ce projet ? Pourriez-vous en dire davantage concernant l'arrêt du Conseil d'État ?

Votre administration a-t-elle pris contact avec le promoteur afin de trouver une solution qui permettrait d'éviter une situation de chancre au cœur de la ville ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous en dire davantage ? Quelles pistes sont-elles à l'étude pour sortir de cet imbroglio juridico-urbanistique, au bénéfice du quartier et du projet et sans que cette situation entraîne d'importants retards ?

Par ailleurs, l'aspect patrimonial ayant été manifestement bâclé dans le cadre de la procédure de permis, comment en tiendrez-vous compte à présent en respectant mieux l'ensemble éclectique que constitue la place de Brouckère ? Eu égard au coût colossal qu'entraîne un arrêt de chantier, disposez-vous d'une évaluation des surcoûts occasionnés par ces nouvelles procédures ? Cela risque-t-il d'augmenter encore le coût des logements pour le projet ?

333

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo) (in het Frans).- *De schade is nog groter dan verwacht. Volgens sommige vakmensen is dit een van de meest radicale gevallen van façadisme sinds de jaren tachtig.*

Vindt u het normaal om de sloop toe te staan van panden die op de bewaarlijst staan en waarvan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen de erfgoedwaarde heeft benadrukt?

Wat is het nut van het gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, de beschermingszones van geklasseerde panden en de structurende erfgoedassen als in die zones alles mogelijk blijft, ondanks herhaalde negatieve adviezen?

Welke gevolgen zal het arrest van de Raad van State voor het project hebben?

335

Mevrouw Marie Nagy (DéFI) (in het Frans).- *De situatie op het De Brouckèreplein is een echte ramp. Ik vraag mij af waarom projecten als Brouck'R, die duidelijk in strijd zijn met de wettelijke procedures en voorschriften, worden toegestaan. Bovendien worden we voor een voldongen feit geplaatst, aangezien de sloopwerken werden uitgevoerd ondanks het arrest van de Raad van State.*

Het gaat om een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en een beschermde zone met belangrijke landschapswaarde. Waarom is er geen rekening gehouden met het negatieve advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen? Welke waarde hecht u aan ander dan postmodern erfgoed?

Enfin, qu'en est-il du lancement d'un marché pour analyser la problématique des démolitions-reconstructions ?

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- J'avais effectivement préparé une question sur ce dossier, mais j'ai l'impression qu'elle est restée bloquée chez nous, parmi les courriels.

Au moment de la prise de décision, je vous ai interrogé sur la pertinence d'une démolition-reconstruction de cette ampleur. Le spectacle des dégâts est encore plus impressionnant que ce qu'on pouvait imaginer à l'époque. Selon certains professionnels, il n'y aurait pas eu d'opération de façadisme aussi radicale depuis les années 80.

Votre analyse de l'arrêt du Conseil d'État m'intéresse donc au plus haut point. Estimez-vous banal d'autoriser la démolition de biens repris à l'inventaire, à savoir les immeubles situés place de Brouckère, numéros 8 à 50, rue des Augustins, numéros 3 à 11 et rue de Laeken, numéro 35, alors que l'avis de la Commission royale des monuments et des sites en souligne la valeur patrimoniale ?

Quelle est la portée de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, des zones de protection des biens classés - en l'occurrence le cinéma UGC - et des axes structurants patrimoniaux du plan régional de développement durable si tout reste possible dans ces zones, malgré les avis négatifs réitérés de l'organisme chargé du suivi et de la préservation du patrimoine, soutenu par une série de riverains et d'associations spécialisées ? Entre-temps, le public ne peut que déplorer la démolition de la quasi-totalité de l'îlot.

Quelles sont les conséquences de l'arrêt du Conseil d'État sur l'avenir du projet ?

Mme Marie Nagy (DéFI).- Si le désastre de la place de Brouckère peut vous sembler risible, les visiteurs, devant l'hôtel Métropole inoccupé, constatent quant à eux qu'un problème se pose dans le centre-ville.

Apparemment, un opérateur se voit accorder des permis qui sont en contradiction avec les dispositions légales. Beaucoup commencent à se demander pourquoi, malgré les procédures, les règlements et le fait qu'il s'agit d'une zone historique, des projets tels que Brouck'R sont acceptés.

Par ailleurs, nous assistons à des comportements depuis longtemps révolus, comme entamer des travaux de démolition malgré l'arrêt du Conseil d'État, pour se trouver ainsi devant le fait accompli. Je crains que la situation ne stagne jusqu'à ce que la procédure devant ledit Conseil d'État ait abouti.

J'y vois un mépris des avis rendus par la Commission royale des monuments et des sites, et puisque vous êtes aussi chargé du patrimoine, cela m'inquiète. Quelle valeur accordez-vous au patrimoine autre que postmoderne à Bruxelles ? Ce patrimoine est pourtant inventorié comme zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et comme zone de protection,

337 *Wat is de rol van de kwaliteitskamer en van de Brusselse bouwmeester, die ook nu weer een positief advies over het project heeft gegeven? Hoe verklaart u dat er geen rekening wordt gehouden met de historische waarde en de erfgoedwaarde van de openbare ruimte en de gebouwen? Bovendien is het geen uitzonderlijk project op esthetisch vlak.*

339 **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** *(in het Frans).*- De situatie die door de beslissing van de Raad van State is ontstaan, baart mij zorgen. Die kan immers tot jarenlange stilstand leiden.

Het is opmerkelijk dat verenigingen de Raad van State ervan konden overtuigen dat hun argumenten om de stedenbouwkundige vergunning te betwisten, gegrond waren. Daarmee vervullen ze een sociale en democratische rol. Het gewest houdt daar best rekening mee.

Ik zou mij minder zorgen maken mocht het gewest ondertussen de vergunning aanpassen en daarbij rekening houden met de kritiek van de Raad van State. Vooral de milieuargumenten zijn belangrijk. De werf veroorzaakt immers heel veel hinder voor omwonenden en handelaars uit de wijk, die bovendien jaren kan aanhouden.

De overheid die de vergunning verleent, moet meer aandacht hebben voor de naleving van de Brusselse en Europese regels en meer rekening houden met adviezen van deskundigen.

341 *Zijn de motieven van de Raad van State om de vergunning te schorsen duidelijk omschreven?*

avec un volet paysager important. Pour rappel, le projet Brouck'R a fait l'objet d'un avis négatif de la Commission royale des monuments et des sites.

Ensuite, je m'interroge sur le rôle du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale et de la chambre de qualité. Comment expliquez-vous que ne soit pas prise en considération la valeur historique et patrimoniale de l'espace public et des bâtiments bruxellois ? En outre, ces projets n'aboutiront pas à des résultats incontestables sur le plan de l'esthétique urbaine. Ce n'est pas un projet que des visiteurs étrangers viendront voir, tout comme celui de la gare du Midi qui n'attirera pas les foules non plus pour son exemplarité.

Quel est le rôle de la chambre de qualité et du maître-architecte, qui a, une fois de plus, rendu un avis positif pour ce projet ?

Mme Céline Fremault (Les Engagés).- Je suis inquiète de la situation sur le terrain découlant de la décision du Conseil d'État. Cette décision pourrait engendrer, durant plusieurs années, un immobilisme insécurisant et indigne dans ce quartier du centre-ville, à tout le moins tant que le Conseil d'État ne statuera pas sur l'annulation.

Il est remarquable que des associations militant pour le droit à la ville des riverains aient pu convaincre le Conseil d'État du bien-fondé des moyens pour contester le permis d'urbanisme. Elles remplissent ainsi un rôle social et démocratique essentiel qui justifierait parfois de meilleurs égards de la part de la Région vis-à-vis de leur compétence.

Je serais moins inquiète si, entre-temps, la Région devait prendre une initiative pour réformer le permis d'urbanisme, en s'assurant de répondre aux critiques du Conseil d'État. Je suis particulièrement sensible aux arguments des requérants quant au volet environnemental. Il suffit de se rendre sur place pour mesurer les désagréments dus au chantier, en raison du charroi, du bruit, de la poussière et de l'impact architectural, notamment des étançons qui servent à stabiliser la façade.

Les riverains et les commerçants souffrent. Et cette souffrance sera accrue lorsque les travaux redémarreront et qu'il faudra endurer encore plus de désagréments les uns à la suite des autres. L'habitabilité du quartier sera dès lors affectée pendant plusieurs années.

L'autorité délivrante doit être plus attentive au respect de la réglementation bruxelloise et européenne et mieux apprécier les avis des experts qui se prononcent pendant les procédures d'instruction de demande de permis d'urbanisme, ainsi que la teneur des réclamations du public, en accordant autant d'écoute et d'empathie que celles accordées aux auteurs de projets.

Les motifs de suspension du permis d'urbanisme par le Conseil d'État sont-ils bien cernés ?

Welk standpunt neemt het gewest in? Kan het reageren op de kritiek van de Raad van State? Heeft het in afwachting de vergunning geschorst? Lopen er onderhandelingen?

Zijn minimale behoudswerkzaamheden toegestaan in afwachting van een nieuwe vergunning? Is daar een tegensprekelijk proces-verbaal van opgesteld, met of zonder voorwaarden?

Welke lessen trok de administratie uit de beslissing van de Raad van State? Worden de adviezen van de Raad van State automatisch opgenomen in een voor alle ambtenaren toegankelijk overzicht? Het is belangrijk dat ook gemeenten en instellingen ze kunnen raadplegen.

³⁴³ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris (in het Frans).**- *De afbraak werd toegestaan, omdat de gebouwen niet veel waarde meer hadden. De kern van het probleem betreft de vraag of er op het dak gebouwd moet worden, want daarvoor zijn er evenveel pro's als contra's te bedenken. Als er geen argumenten voor waren, zou er geen vergunning verleend zijn.*

De Raad van State is een juridische instelling en het is nooit goed wanneer die zich met stedenbouwkunde begint te bemoeien. Juristen zijn nu eenmaal geen stadsplanners. Ook in andere steden vraagt men zich af welke instelling het meest geschikt is om in eerste aanleg en in beroep te oordelen over stedenbouwkundige vergunningen.

³⁴⁵ *Beslissingen moeten steeds uitvoeriger gemotiveerd worden en dat leidt steeds vaker tot problemen. Dat biedt stof tot nadenken, niet om beroepsprocedures onmogelijk te maken, maar om ze beter af te handelen.*

Voorts heb ik persoonlijk nog niet veel personen ontmoet die tegen het project gekant zijn. Ze zijn volgens mij niet zo talrijk.

Ik ben het er wel mee eens dat de bouwplaats zoals die er nu bij ligt, niet door de beugel kan. De afbraakwerken werden snel uitgevoerd, maar dat was ook toegestaan en de Raad van State had zich er ook niet in hoogdringendheid tegen uitgesproken.

Quelle est la position de la Région ? Peut-elle répondre aux griefs du Conseil d'État ? En attendant, a-t-elle pris l'initiative d'annuler le permis délivré ? Des négociations sont-elles en cours ?

Des travaux conservatoires sont-ils autorisés en attendant la délivrance d'un nouveau permis ? Ces travaux a minima ont-ils fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire, avec ou sans conditions ?

Afin d'éviter de nouvelles déconvenues, quels enseignements l'administration a-t-elle tiré de la décision du Conseil d'État ? La jurisprudence créée par les avis du Conseil d'État est-elle attentivement examinée par l'administration ? Ces avis sont-ils automatiquement consignés dans une bibliothèque consultable par tout fonctionnaire dans l'exercice de son métier ? Il est indispensable que les communes et instances concernées y aient accès.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État.- Pour commencer, je dois reconnaître qu'il y a autant d'éléments favorables que défavorables dans ce dossier. La démolition a été autorisée, car les bâtiments n'avaient pas vraiment de valeur. Le cœur du problème se situe au niveau de la construction sur le toit. Certains hésitent à ce propos. Pour ma part, je vois autant d'arguments en faveur de cette idée que d'arguments en sa défaveur. Les opinions peuvent diverger ; c'est une question d'opportunité, de choix et de vision. Cette possibilité est toutefois justifiable ; sinon, le permis n'aurait pas été délivré.

L'analyse de l'arrêt du Conseil d'État a retenu l'attention du monde juridique. Il y a deux parties à lire en particulier. Tous les acteurs ont lu avec beaucoup d'intérêt la motivation de l'arrêt. Cependant, il est surtout intéressant de lire ce que l'auditeur général a écrit à ce propos.

Pour moi, ce n'est jamais une bonne chose quand le Conseil d'État commence à se mêler d'urbanisme. Son rôle est de se pencher sur les questions d'ordre juridique. En principe, les juristes ne sont pas des urbanistes. À Liège, Bruxelles et Anvers, on se demande comment il est possible de juger des permis d'urbanisme en première instance, voire en recours. Quel est l'organe le mieux placé pour prendre une décision à ce propos ? Nous devons vraiment nous pencher sur la question dans les prochaines semaines.

Cette problématique devient de plus en plus juridique et donc complexe, et ce pas seulement à Bruxelles, mais à toute l'échelle du pays, voire aussi dans certains États européens. Les décisions sont de plus en plus motivées et, les motivations étant de plus en plus nombreuses, elles deviennent insuffisantes. Il s'agit d'un constat général dressé par plusieurs personnes et dénoncé lors d'un colloque récemment organisé par le secteur de la construction dans le cadre du salon Batibouw. Ce constat appelle une réflexion, non pas pour éliminer une possibilité de recours, mais pour pouvoir y répondre au mieux.

Ensuite, j'entends dire que ce projet suscite des discussions. Or, quand je me promène en ville, je n'entends que très rarement

Na de uitspraak van de Raad van State werd er nog een gebouw gesloopt om de stabiliteit van de nabijgelegen bioscoop niet in gevaar te brengen.

parler du projet. Oui, envoyez-moi ces personnes qui se disent opposées au projet ! J'aimerais les rencontrer. Je me doute bien qu'il y a des opposants, mais ils ne sont quand même pas si nombreux.

En revanche, je suis d'accord avec vous sur le fait que l'état actuel de ce chantier n'est pas acceptable. Si la démolition a certes été effectuée rapidement, elle avait été autorisée et, tant que le Conseil d'État ne se prononce pas, elle peut avoir lieu. Il existe d'ailleurs une procédure en extrême urgence, qui n'a pas été invoquée. L'arrêt a été respecté.

Le délai de quelques jours qui s'est écoulé ensuite était nécessaire, car un bâtiment supplémentaire a dû être démolé pour des raisons de stabilité et du fait de la présence du cinéma qui devait être protégé. Pour le reste, il s'agissait de faire en sorte que le chantier se termine correctement.

Je rejoins toutefois les voix qui affirment que la situation actuelle ne peut s'éterniser.

Le fond de la question est que ce n'est pas l'auditeur, mais le Conseil d'État lui-même qui a souligné ce qu'il convient de motiver. Nous constatons toutefois une multiplication des motivations et un engagement proportionnel dans une voie juridique qui devient incontrôlable. J'estime cette escalade problématique, au-delà même de ce dossier et de la seule Région bruxelloise.

Quels sont les cas de figure théoriques possibles ?

Le promoteur, comme la Région, ont sollicité la poursuite de la procédure devant le Conseil d'État, ce qui allait de soi.

La première option est d'attendre que le Conseil d'État se prononce en annulation, mais cela peut prendre beaucoup de temps et accentuer le problème.

Deuxième option : la Région retire le permis pour en délivrer un second, mieux motivé, suivant la demande du Conseil d'État, ce qui permettrait de poursuivre les travaux.

Troisième option : le promoteur modifie ses plans et demande à pouvoir les réintroduire. La Région pourra alors examiner les plans adaptés et délivrer un nouveau permis.

L'option théorique finalement retenue dépendra d'une conversation que je mènerai prochainement avec le promoteur afin d'examiner la meilleure manière de gérer la situation dans l'intérêt du développement de la ville.

Quant au marché, l'arrêt a pour conséquence une suspension du chantier, sauf pour des travaux urgents ou relatifs à la sécurité. D'autres travaux n'ont pas été effectués.

Pour la suite, il existe trois possibilités théoriques. À court terme, je vais discuter ouvertement avec le promoteur pour dégager des

³⁴⁷ *De Raad van State oordeelde dat de vergunning beter gemotiveerd moest worden. Door steeds verregaandere en uitvoerigere motiveringen te eisen, wordt het juridische kluwen echter nagenoeg onbeheersbaar. Dat levert ook in andere dossiers en in andere steden steeds vaker problemen op.*

In theorie zijn er nu drie scenario's:

- ofwel wachten we tot de Raad van State het besluit al dan niet nietig verklaart, maar dat kan lang duren en het probleem verergeren;

- ofwel trekt het gewest de vergunning in en verleent het een tweede, beter gemotiveerde vergunning;

- ofwel wijzigt de projectontwikkelaar zijn plannen en dient hij daarvoor een nieuwe vergunningsaanvraag in.

Binnenkort ontmoet ik de projectontwikkelaar om na te gaan welke optie het best is in het belang van de ontwikkeling van de stad.

³⁴⁹ *Gezien de schorsing door de Raad van State mogen er momenteel geen werken uitgevoerd worden. Het is echter duidelijk dat de bouwplaats er zo geen jaren bij kan blijven liggen. Ik zal samen met de projectontwikkelaar bekijken welke oplossingen er mogelijk zijn.*

Voorts passen we nu al bij meerdere projecten het principe toe dat renovatie de regel moet zijn en afbraak de uitzondering. We hebben de opdracht gegund aan drie gespecialiseerde adviesbureaus. Volgens de toekomstige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zal een afbraak slechts toegestaan zijn als de projectontwikkelaar kan bewijzen dat er geen andere mogelijkheid is. Dat zullen we dus kunnen afdwingen op objectieve gronden.

³⁵¹ *Het uitzicht van de stad is dan weer een kwestie van appreciatie. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft een eerder klassieke visie op erfgoed. Hoe dan ook is het niet aan de Raad van State om zich uit te spreken over dat aspect.*

Alle erfgoed heeft waarde, maar het komt erop aan om pro's en contra's van het behoud ervan geval per geval af te wegen. Veel hangt af van de ziel en de bestemming van een gebouw. Er zijn maar weinig gebouwen opgetrokken die voor altijd ongewijzigd bleven. Het blijft echter een kwestie van appreciatie en verschillende meningen, waarbij soms ook ideologische of dogmatische overwegingen een rol spelen.

³⁵³ *De vraag zal ook steeds vaker rijzen voor modernistische en postmodernistische gebouwen. Daarom maken we proactief werk van een inventaris daarvan.*

Bij elk dossier moeten we ons afvragen wat er nog mogelijk is. Soms is de staat van het gebouw zo slecht, dat we niet anders kunnen dan alleen de gevel behouden.

pistes de solution. Nous ne pouvons pas laisser perdurer une telle situation dans le centre-ville pendant plusieurs années.

Pour ce qui est des démolitions-reconstructions, je rappelle que nous prévoyons, dans le cadre du règlement régional d'urbanisme, que la rénovation est la règle et la démolition l'exception. Nous appliquons d'ailleurs déjà ce principe de facto, puisque dans plusieurs dossiers, nous avons obligé le promoteur à recourir à une rénovation lourde au lieu d'une démolition.

Nous avons attribué le marché à trois bureaux spécialisés. Je fais donc ce que j'ai annoncé en commission, M. Coomans de Brachène.

Nous pouvons donc maintenant objectivement faire pression sur les promoteurs qui souhaitent effectuer des démolitions. Le futur règlement régional d'urbanisme consacrerait la règle qui donne la priorité à la rénovation lourde. Une démolition ne sera autorisée que si le promoteur démontre qu'elle est nécessaire et qu'aucune autre solution n'est possible à court, moyen ou long terme.

Par conséquent, cette question est abordée d'une façon objective.

En ce qui concerne les perspectives urbanistiques, il s'agit d'une question d'appréciation. C'est un peu le même débat que pour la Bourse. La commission, ou une partie de celle-ci, a plutôt une vision classique du patrimoine. On peut trouver des arguments pour et contre. La rénovation de la Bourse a fait à l'époque l'objet d'une polémique, certains étant en faveur des travaux et d'autres y étant opposés. Dans d'autres pays, ces problèmes se posent de façon moins prégnante, peut-être en raison d'un passé moins compliqué qu'à Bruxelles sur le plan urbanistique.

C'est une question d'appréciation et d'opportunité, sur laquelle le Conseil d'État ne doit même pas se prononcer. Ses membres ne sont pas des urbanistes. Ils examinent ce qui relève du droit, mais ne décident pas si on peut ou non toucher au patrimoine.

Pour moi, il faut prendre les décisions au cas par cas : l'hôtel Solvay ou la maison Horta doivent être préservés, car ce sont clairement des ensembles. La Bourse, par contre, peut être transformée. Le permis a d'ailleurs été délivré.

Tout dépend de l'âme du bâtiment, de sa vocation, car rares sont ceux qui ont été construits pour ne jamais être modifiés. Mais cela relève toujours de l'appréciation, de l'opinion, parfois de l'idéologie ou du dogmatisme. Je respecte les différentes opinions, sans toutefois forcément les partager.

La question va de plus en plus se poser pour les bâtiments modernistes et postmodernistes. Nous constatons en effet que ces bâtiments arrivent en fin de vie et qu'ils font plus souvent l'objet de demandes de rénovation, voire de démolition. Pour cette raison, il convient de réaliser un inventaire non plus réactif, mais proactif.

Pour les autres bâtiments, cela dépend. Le façadisme n'est évidemment pas voulu, mais il n'est parfois plus possible de faire

We moeten ons ook hoeden voor stedenbouwkundig egoïsme en kortetermijndenken en ervoor zorgen dat de gekozen oplossing ook op lange termijn standhoudt.

Een stad die niet verandert, is een dode stad. Daarom moet de aanpak van perspective.brussels mee evolueren met zijn tijd. Of die veranderingen positief dan wel negatief zijn, is een subjectief debat.

³⁵⁵ *(verder in het Nederlands)*

Samengevat komt het erop neer dat de Raad van State de vergunning schorste omdat die onvoldoende gemotiveerd was. Motiveringen zijn mettertijd veel langer geworden. Vroeger volstond een pagina, terwijl ze nu soms wel vijftig bladzijden bestrijken.

Op korte termijn komt er een gesprek met de projectontwikkelaar om de opties te bekijken in het belang van de ontwikkeling van de stad.

Voor het vervolg van dit dossier heb ik de drie theoretische opties toegelicht. Ik ben het er echter mee eens dat de huidige situatie geen jaren meer mag aanslepen.

³⁵⁷ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Toen u in het begin van deze regeerperiode bevoegd werd voor het vergunningsbeleid, kondigde u in uw bekende, provocerende stijl in Bruzz aan dat u Brussel een smoel wilde geven. Dat lijkt u te lukken, alleen dreigt de smoel van Brussel die van een tandeloze dakloze te worden. U verminkt het gezicht van onze hoofdstad. Er worden drie gevels overeind gehouden op het De Brouckèreplein, maar voor de rest zitten we met een gapende krater in het hart van Brussel.

³⁵⁷ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Het is een werf.

³⁵⁷ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Natuurlijk, maar hoelang zal het plein er zo bij liggen?

Ik sluit mij aan bij een aantal harde woorden die zijn gevallen, ook vanuit de meerderheid. Mevrouw Nagy sprak van een ramp. Ik kan haar alleen maar gelijk geven. Het probleem reikt echter veel verder dan het project Brouck'R. Het gaat om de herinrichting van het De Brouckèreplein, dat een ziellose betonvlakte is geworden, het leegstaande hotel Métropole aan de overkant van het plein, de alsmaar grotere leegstand in de Nieuwstraat, het totale gebrek aan kwaliteitsvolle handelszaken

quoi que ce soit d'autre tellement les bâtiments sont en mauvais état. L'éternelle question qui se pose est : que peut-on encore faire ?

Il faut aussi penser à long terme et faire attention à l'égoïsme d'aujourd'hui en urbanisme, qui peut entraver un avenir plus durable. Nous devons prendre cet aspect en considération dans le regard que nous portons sur les choses.

Perspective.brussels est important, pour moi aussi, mais son approche peut changer. Une ville qui ne change pas est une ville morte. Déterminer si les changements sont une amélioration soulève un débat subjectif, où beaucoup d'opinions s'expriment. Je suis convaincu que nous devons avoir un débat de fond à ce propos.

(poursuivant en néerlandais)

Le Conseil d'État a suspendu le permis parce qu'il n'était pas suffisamment motivé.

Une réunion est prévue avec le promoteur pour examiner les options dans l'intérêt de la ville.

J'ai expliqué les trois options théoriques. Toutefois, je concède que la situation actuelle ne peut s'éterniser.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Vous voulez "un Bruxelles qui a de la gueule", mais son visage menace de devenir celui d'un sans-abri édenté. Hormis les trois façades conservées sur la place De Brouckère, nous nous retrouvons avec un cratère béant au cœur de la capitale.*

M. Pascal Smet, secrétaire d'État *(en néerlandais).*- *Il s'agit d'un chantier.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Combien de temps la place restera-t-elle ainsi ? Le problème va bien au-delà du projet Brouck'R : la place De Brouckère est une zone bétonnée sans âme, l'hôtel Métropole est vide, les commerces de qualité sont inexistantes dans la zone piétonne, etc.*

in de voetgangerszone enzovoort. De problemen stapelen zich op in het centrum van Brussel.

357 **De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Woont u in Brussel?

M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Habitez-vous à Bruxelles ?*

357 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik woon in Brussel en kom regelmatig in het centrum, maar u weet blijkbaar alles veel beter dan iedereen en veegt altijd alle kritiek van de tafel.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Oui, et je me rends régulièrement dans le centre-ville, mais vous semblez tout savoir mieux que tout le monde.*

359 **De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Was u dit weekend in Brussel? Hebt u gezien hoeveel mensen er op de been waren?

M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Étiez-vous à Bruxelles ce week-end ?*

359 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb de 20 km door Brussel gelopen. Hebt u ook meegedaan?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *J'ai participé aux 20 km.*

359 **De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Hebt u gezien hoeveel mensen er waren? We mogen blij zijn met alle winkels die de deuren openen in de voetgangerszone, terwijl u zegt dat ze geen uitstraling hebben.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Vu l'affluence, nous pouvons nous réjouir de tous les magasins ouverts dans la zone piétonne, alors que vous les dites sans attrait.*

359 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Dat zijn niet alleen mijn woorden, ze staan ook in de conclusies van een aantal handelsorganisaties.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous espérez que cela ne prendra pas des années pour redresser la situation, mais il n'y a aucune perspective de solution.*

Het probleem in Brussel gaat verder dan dit geval. Het verontrust me ten eerste dat u vandaag niet kunt zeggen wanneer we de situatie kunnen rechtekruisen. U hoopt dat het geen jaren zal aanslepen, maar er is geen concreet zicht op een oplossing.

359 **De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Ik heb het woord hoop niet in de mond genomen.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je n'ai pas parlé d'espoir.*

359 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Dit is helaas geen alleenstaand probleem, maar een symptoom van een onderliggend, falend beleid.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Ce cas n'est qu'un des symptômes d'une politique sous-jacente défailante.*

367 **De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** (in het Frans).- *Ik ben het volledig eens met de vorige spreker. U wilde de stad een smoel geven, maar het is een trieste smoel geworden.*

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- M. le secrétaire d'État, sans surprise, je suis tout à fait d'accord avec mon prédécesseur. Vous vouliez d'une "ville qui a de la gueule" et nous nous étions moqués de cette phrase à l'époque. Aujourd'hui, nous pouvons vous le dire sans ambages : vous lui en mettez plein la gueule, à cette ville ! C'est triste. Nous assistons là à un épisode de plus, un épisode de trop.

In 2018 heb ik in mijn vorige functie met de projectontwikkelaar gesproken. Ik heb toen gezegd dat het volgens mij geen probleem was om het gebouw bijna volledig af te breken en enkel de gevels te behouden, maar dat de uniforme kap op de gebouwen voor problemen zou kunnen zorgen. Vier jaar later zijn mijn voorspellingen uitgekomen.

Ce gouvernement a une responsabilité immense. En 2018, dans le cadre de mes précédentes fonctions, j'ai eu le plaisir de m'entretenir avec le promoteur, de lui faire mes remarques sur le projet. À l'époque, j'ai ainsi pu lui expliquer qu'il n'y avait selon moi aucun problème par rapport à la démolition de la quasi-totalité du bâtiment. Bien entendu, les façades ont été maintenues et il n'avait d'ailleurs pas été envisagé de supprimer la plupart d'entre elles. Mais j'avais bien mentionné que cette casquette uniforme qui banalise les façades poserait un problème, et pas uniquement à moi.

U wilde de leiding nemen in dit project, maar de resultaten zijn, eens te meer, rampzalig. Het probleem is dat wanneer een projectontwikkelaar in Brussel zijn vergunning verliest, u hem onmiddellijk een nieuwe geeft, ongeacht de evolutie van het project. We hebben hetzelfde gezien met het Spectrumproject.

Quatre ans plus tard, force est de constater que mes prévisions se vérifient. C'est une triste réalité ! Vous avez voulu prendre la tête

³⁷¹ *Ik verwacht dat uw diensten en uw kabinet serieuzer zijn, harder werken en luisteren naar de administratie en naar de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Gezien de huidige resultaten klinkt de term "kwaliteitskamer" lachwekkend. Ik ben heel teleurgesteld.*

(Samenspraak)

³⁷⁷ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Met een staatssecretaris zoals u heeft Immobel geen advocaat nodig. Dit dossier is niet vergelijkbaar met de restauratie van de Beurs. Dat was geen afbraak.*

³⁷⁷ **De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).*- *Ze hebben binnenin wel alles afgebroken.*

³⁷⁷ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ook de vergelijking met beschermde gebouwen gaat niet op, want de wet verbiedt de sloop daarvan.*

Het gaat hier ook niet om de waardering voor moderne architectuur. Het gaat erom dat de Raad van State van oordeel is dat uit de motivering niet opgemaakt kan worden welke redenering geleid heeft tot het verlenen van de vergunning.

Wat de verenigingen die beroep aantekenden, voornamelijk tegen de borst stootte, waren de uitbreiding van de oppervlakten en de geplande bestemmingen.

de ce projet et les résultats sont, une fois de plus, catastrophiques. Cette politique du "pied dans la porte" que vous pratiquez est bien de votre ressort. Certains membres de votre majorité affirment que vous pourriez aller plus loin. Le problème, c'est que lorsqu'un promoteur en Région bruxelloise perd son permis, vous lui en donnez immédiatement un autre ! En d'autres termes, les promoteurs savent que, contrairement à ce qui est en vigueur dans les Régions wallonne et flamande, lorsqu'on obtient un permis à Bruxelles, on ne le perd jamais ! C'est une réalité, quelle que soit l'évolution du projet de bâti. Nous pouvons d'ailleurs l'observer avec le projet Spectrum.

J'attends de vos services et de votre cabinet davantage de sérieux, de travail et d'écoute de l'administration. Je pense notamment au travail sérieux effectué par la Commission royale des monuments et des sites.

Au vu des résultats actuels, le terme de chambre de qualité me fait quelque peu rire. Nous n'avons pas la qualité que nous pourrions espérer et il y a peu de projets. Je suis très déçu.

(Colloques)

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Je ferai aussi un peu d'humour : avec un secrétaire d'État comme vous, Immobel n'a pas besoin d'avocat. Le problème, c'est le discernement des enjeux. On peut difficilement comparer le chantier de la Bourse, qui vise la restauration d'un patrimoine, à un chantier de démolition. Dans le premier chantier, on crée une ouverture supplémentaire au niveau du socle situé à l'arrière. Ce n'est pas comparable.

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Si, ils ont aussi tout démoli à l'intérieur.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Je ne vous ai pas interrompu lorsque vous parliez, M. le grand architecte. Ce cas n'est de même pas comparable à celui, par exemple, d'un bien classé ou d'un bâtiment Art nouveau, dont la démolition serait interdite par la loi. Je pourrais partager certaines de vos considérations à propos de l'enjeu de l'architecture contemporaine, mais ce n'est pas le sujet.

J'ai lu l'arrêt du Conseil d'État. Il porte essentiellement sur la question de la motivation du permis. Le Conseil d'État considère en effet que cette motivation ne permet pas de comprendre le raisonnement ayant mené à la décision de délivrer le permis.

Personnellement, contrairement aux associations, je n'aurais pas introduit de recours, car une partie des immeubles avait déjà été façadisée et présentait donc peu d'intérêt. Toutefois, ce qui a motivé ce recours, c'est l'extorsion des superficies, qui a été facilitée par la Région et la destination des affectations : kots, petits logements, bureaux, parking dans un piétonnier. Il y avait plusieurs motifs d'insatisfaction que le projet de surélévation a cristallisés.

377 **Mevrouw de voorzitter.-** In een repliek is het niet de bedoeling dat u al uw argumenten herhaalt.

377 **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- *Van de scenario's die u schetste, is het tweede het slechtste. Als het gewest de vergunning intrekt om die vervolgens opnieuw af te leveren met een motivering achteraf, zal het wantrouwen jegens de overheid alleen maar groter worden.*

387 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Het gaat hier helemaal niet om meningen. Er is een reden waarom het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen verplicht is. Dat formele advies is gebaseerd op degelijke criteria en gegevens.*

Mijn mening en de uwe zijn ondergeschikt aan die van een deskundige van die commissie. U kunt dat advies niet zomaar naast zich neerleggen. Ik betreur dat u, noch de bouwmeester een constructieve dialoog aangaat met die instelling. Dat is geen fraaie vertoning!

389 **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** (in het Frans).- *Dit dossier is een regelrechte flop, met alleen verliezers.*

In het begin van de regeerperiode zei u dat er meer voorafgaand overleg nodig was. Maar hoe dan en met wie?

U wijst op de procedure en een aantal juridische overwegingen, maar dit dossier is eenvoudigweg een grote mislukking. Ik hoop dat u daar lering uit trekt en vooral dat u snel een oplossing vindt voor de manier waarop de bouwplaats er nu bij ligt.

Mme la présidente.- Mme Pauthier, c'est une réplique. Il ne faut pas recommencer depuis le début.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)- J'ai entendu des choses qui n'étaient pas tout à fait correctes. Parmi les trois options proposées, celle du carrousel des permis est la pire des options : retirer le permis pour ensuite le redélivrer sur mesure avec une justification a posteriori ne ferait que renforcer la défiance à l'égard des pouvoirs publics. Je suis désolée d'avoir été longue, mais je souhaitais rectifier certaines comparaisons hasardeuses.

Mme Marie Nagy (DéFI)- Je devrais peut-être parler de "heritage" plutôt que de "patrimoine". Cela vous plairait peut-être davantage !

Il ne s'agit pas ici que d'opinion. La CMRS, de manière légale et réglementaire, rend un avis formalisé au sujet de biens qui sont soit repris à l'inventaire, soit situés dans des zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ou encore dans d'autres zones. On peut les aimer ou pas, mais ces avis formalisés sont formulés sur la base de critères et de données. Ce sont des éléments significatifs.

Je suis désolée, mais ni mon opinion ni la vôtre ne vaut celle d'un expert de la CMRS. Il faut essayer d'écouter, aussi. Il me semble d'ailleurs que c'est le fond de la question. Cette instance, responsable du patrimoine, émet une objection au projet et vous ne la nommez pas et ne l'associez pas à la solution. Votre motivation n'est donc pas suffisante. Quel est donc le rôle du patrimoine dans la politique, plus spécifiquement dans le cas d'une place aussi emblématique que la place de Brouckère ?

Je vous invite à réfléchir à votre rapport avec cette instance consultative. Il me semble que ni vous-même ni la chambre de qualité ni le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale ne tentez de mener un dialogue constructif avec cette instance. Cela nous amène à quelque chose qui n'est pas beau à voir !

Mme Céline Fremault (Les Engagés)- Je vais être très dure dans mes propos, mais je trouve que ce dossier est un fiasco total. Il faut oser le dire. En réalité, ce projet ne profite à personne, car toutes les parties sont pendantes.

Je me souviens de discussions que nous avons eues en début de législature dans le cadre de la réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et d'une certaine sagesse qui était la vôtre quant à la nécessité de prévoir une concertation bien plus en amont. Mais comment mener une concertation en amont ? Avec quels acteurs ?

Sincèrement, à la lecture des avis tellement défavorables de la Commission royale des monuments et des sites, l'on pouvait difficilement croire à un miracle devant le Conseil d'État, si tant est qu'il y avait lieu d'en espérer un. Si l'on peut pointer la procédure et la reformulation de plusieurs considérants juridiques, je pense que, dans le cadre de ce dossier, il s'agit d'un échec manifeste.

³⁹¹ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Mevrouw Nagy, ik onderhoud uitstekende relaties met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.*

³⁹¹ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *U hebt de leden ervan nochtans niet betrokken bij de oplossing.*

³⁹¹ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Jawel, en ze hebben opnieuw een formeel advies uitgebracht. Bij de beoordeling waren er ongeveer evenveel voor- als tegenstanders.*

³⁹¹ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Hun advies is geen mening, maar wel degelijk een deskundig advies.*

³⁹¹ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Niet iedereen deelt de visie van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen op erfgoed.*

³⁹¹ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Dat neemt niet weg dat zij deskundig advies uitbrengt, waarbij het niet uitmaakt of u het daarmee eens bent of niet.*

³⁹¹ **De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Wanneer wij zulke adviezen ontvangen, beoordelen wij die en in dezen bleken de voor- en tegenstanders ongeveer in evenwicht.*

Ik heb wel degelijk respect voor het werk van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, maar dat betekent niet dat ik het met alles eens moet zijn.

Het probleem vloeit voort uit de vergunningsprocedure. Daarom zal het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening in twee fasen beoordeeld worden.

⁴⁰¹ *Het is ook algemeen bekend dat de juridisering van de stadsontwikkeling steeds problematischer wordt, niet alleen in Brussel. Een of twee individuen kunnen hele projecten blokkeren.*

We moeten de moed hebben om de regels aan te passen en daar ben ik mee bezig. De wetgeving die twintig jaar geleden werd

L'élément le plus inquiétant, c'est le temps. Personne ne souhaite que les choses restent en l'état, certainement pas dans un lieu aussi emblématique. Je vous invite dès lors à agir rapidement afin d'envoyer un signal clair et peut-être aussi de tirer de cet échec toute une série de lignes directrices pour l'avenir, afin qu'une telle situation, qui est néfaste pour tout le monde, ne se reproduise pas. On apprend de ses erreurs. Vous devez faire face à très court terme aux enjeux pour ce quartier et ses habitants, mais aussi aux enjeux fondamentaux.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État.- Mme Nagy, la relation est très bonne avec les membres de la CRMS.

Mme Marie Nagy (DéFI).- En l'occurrence, vous ne les avez toutefois pas associés.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État.- Si, et ils ont remis un avis formel. J'ai dit que l'évaluation était partagée en deux parts équitables.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Certes, mais ce ne sont pas des opinions. Cet organisme est chargé de la protection du patrimoine. Ses membres sont des experts dans ce domaine.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État.- D'accord, mais le patrimoine fait l'objet d'opinions et de visions différentes. Tout le monde ne partage pas la vision de la CMRS.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Vous n'avez pas à la partager ou pas. Il s'agit d'un avis d'experts. Vous pouvez changer la composition de la CMRS, mais vous ne pouvez pas influencer son avis.

M. Pascal Smet, secrétaire d'État.- Nous recevons ses avis, que nous pouvons évaluer. De nombreux autres avis sont exprimés. Il y avait des hésitations, des arguments pour et des arguments contre.

La relation que j'ai avec la CRMS est bonne et se caractérise par un respect mutuel. Cela ne signifie cependant pas que nous devons toujours être d'accord.

Par ailleurs, le problème réside dans notre procédure de permis d'urbanisme. C'est pourquoi j'ai attribué le marché d'évaluation du Code bruxellois de l'aménagement du territoire en deux phases. La première phase concerne l'évaluation du permis d'urbanisme et doit être prête d'ici fin septembre. La deuxième phase concerne l'évaluation des instruments de planification. Elle prend un peu plus de temps, mais le plus urgent est le permis d'urbanisme, qui est le nœud du problème.

Par ailleurs, comme tout le monde le dit, la judiciarisation de l'urbanisme devient un problème fondamental. C'est aussi le cas en Flandre, en Wallonie et dans d'autres pays européens. Nous devons trouver une réponse à ce problème, car un ou deux

goedgekeurd, veroorzaakt structurele problemen, nog los van de werkingsproblemen bij de administraties.

individus ou associations peuvent bloquer le développement de tout un projet.

Nous devons avoir l'audace de changer nos règles et nos ordonnances. C'est en cours pour le règlement régional d'urbanisme ou le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, même si ce n'était pas prévu dans l'accord de gouvernement pour ce dernier. Nous procédons à une évaluation et, si nous trouvons un accord, des changements pourraient être apportés à la procédure de délivrance des permis d'urbanisme. Cela nécessitera encore des échanges, mais cette législation adoptée il y a vingt ans pose un problème structurel, auquel s'ajoute un problème de fonctionnement des administrations.

403 **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans)*. - *Waren er behalve de projectontwikkelaar zelf dan werkelijk voorstanders van die plannen?*

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo). - À part le demandeur, qui défendait la démolition radicale de tout cet îlot et un projet de façadisme ?

- *De incidenten zijn gesloten.*

- *Les incidents sont clos.*

413