

Membres | Leden RBDH | BBRoW

- AIS IRIS SVK
- AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- ALMK
- AMA
- CAFA
- Caritas International
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- Entr'Aide des Marolles
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Habitat et Renovation
- Imavo Brussel
- Inter-Centres d'action sociale globale
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Lhiving
- Ligue des droits de l'homme - section Bruxelles
- L'Oranger
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Seniorencentrum
- Un toit à soi
- Zorgwonen



art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

01-02-03
2007 # 26

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1
PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Le Plan régional du Logement

Het Plan voor de Huisvesting



art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

Secrétariat |

Secretariaat:
Pierre Sommereyns,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |

Redactiecomité:
Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, Werner Van Mieghem.

Mise en pages | Lay-out:

bruno.vanlier@tele2allin.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW,
Lieven Soete (cover, pg 23)
Chloé Houyoux Pilar (pg 11)

Éditeur responsable |

Verantwoordelijk uitgever:

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée
avec l'aide de la Région de Bruxelles-
Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement
et de la Communauté Française,
Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art. 23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW
ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar
(4 nummers per jaar) op ons
rekeningnummer 068-2298880-07
en met de mededeling
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

Le Plan régional du Logement

Het Plan voor de Huisvesting

Sommaire | Inhoud

1. Introduction	04 05	1. Inleiding
2. Le Plan Régional du Logement : 5 000 nouveaux logements publics en 5 ans	06 07	2. Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting : 5000 nieuwe publieke woningen in 5 jaar tijd
3. Le Plan dans l'histoire du logement social	10 12	3. Het Plan voor de Huisvesting in de geschiedenis van de sociale huisvesting
4. Les procédures de permis d'urbanisme et d'appel d'offres	14 15	4. De procedure voor de stedenbouw- kundige vergunning en de openbare aanbestedingen
5. Les projets	16 17	5. De projecten
6. Conclusion	18 21	6. Conclusie

RBDH  BBRoW

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brussels Bond voor het Recht op Wonen

Le Plan régional du Logement permettra au gouvernement bruxellois de construire 5000 logements publics en cinq ans. Le Plan est un enjeu majeur pour le futur du logement social à Bruxelles.

La construction de 3.500 logements sociaux et de 1.500 logements moyens supplémentaires permettra de résorber à peu près 10% de la demande de logements bon marché. Il soulagera les 5.000 familles qui les occuperont et qui se battent actuellement pour des conditions de vie décentes.

Ce plan constitue sans aucun doute le projet de plus ambitieux de construction de logements publics depuis la fin des années septante. C'est d'aucun plus remarquable que des voix toujours plus nombreuses se font entendre pour fustiger le logement social, à tort. Selon elles, la Région et les communes auraient atteint leur seuil de tolérance. Dans ce concert plusieurs édiles communaux jouent les chefs d'orchestre. Ils sont restés sourds à l'appel du pied du gouvernement quand il leur a demandé leur collaboration.

Le Plan ne peut pas se permettre un échec. L'avenir du secteur du logement social dans son ensemble est en jeu. Soit le gouvernement construira 5.000 logements qui feront la fierté du secteur public, grâce aux moyens qu'il a dégagés, soit le Plan tournera au fiasco et les détracteurs du logement public ne manqueront pas d'enterrer pour longtemps encore l'espoir des 28.000 demandeurs d'un logement social qui patientent sur les listes d'attente.

Le gouvernement régional et en particulier Madame Dupuis, Secrétaire d'Etat au logement, font face à un défi de taille : la concrétisation des promesses tant répétées de faire du logement une priorité absolue et de pouvoir assurer en 2009 que les 5.000 logements verront bien le jour.

Met het Plan voor de toekomst van de Huisvesting wil de huidige Brusselse regering 5000 nieuwe publieke woningen bouwen (op 5 jaar tijd).

Het Plan heeft zijn naam niet gestolen.

In de eerste plaats zou met 3.500 bijkomende sociale woningen en 1.500 bijkomende middelgrote woningen een deel (ongeveer 10%) van de grote vraag naar betaalbare woningen worden beantwoord en kan de toekomst er voor een groot aantal gezinnen iets rooskleuriger uitzien.

In de tweede plaats is dit Plan sinds de jaren 70 heeft meest ambitieuze project om in Brussel meer sociale woningen te bouwen. Dit is opmerkelijk omdat steeds meer stemmen opgaan die – onterecht - zeggen dat er al voldoende sociale woningen zijn en dat het plafond, de draagkracht van de gemeenten en het Gewest inzake arme bewoners is bereikt. Een aantal gemeenten weigeren trouwens gewoon om mee te werken met het Plan voor de Huisvesting.

We kunnen ons echter nu niet permitteren dat het Plan zou mislukken.

De toekomst van de sociale huisvesting staat effectief op het spel. Ofwel bouwen we nu – met de financiële middelen die zijn voorzien – bijkomende sociale woningen waar we trots op kunnen zijn, ofwel loopt het Plan voor de toekomst van de Huisvesting uit op een fiasco en dan zullen de tegenstanders van sociale huisvesting niet aarzelen om ieder toekomstig Plan de grond in te boren.

Het Gewest en in het bijzonder de staatssecretaris voor huisvesting, mevrouw Dupuis, staan met andere woorden voor een geweldige uitdaging : de belofte om van huisvesting een prioriteit te maken effectief waar te maken en om tegen 2009 zekerheid te hebben over de bouw van 5000 publieke woningen.

Geert De Pauw
co-voorzitter

1. Introduction

En août 2006, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat organisait dans le cadre du festival PleinOpenAir un tour guidé de trois sites du Plan régional pour le logement, un programme ambitieux de construction de 5000 logements publics sur l'initiative du gouvernement bruxellois. L'objectif partait d'un constat très simple. La construction de ces logements concerne tous les Bruxellois, le Plan ayant en effet deux objectifs, l'augmentation du parc immobilier public (logements sociaux et « moyens ») et un effet régulateur sur le prix des logements en région bruxelloise¹. Plusieurs experts constatent en effet que des politiques de construction massive de logements publics entraînent également la croissance de l'activité sur le marché privé quand la conjoncture est bonne, et une augmentation de l'offre globale de logements suffisamment significative pour contraindre les prix. Le Plan logement devrait donc profiter à tous, locataires d'un logement public ou privé, et candidats acquéreurs d'une habitation, échaudés par la hausse spectaculaire du prix des logements. Beaucoup de politiques oublient souvent de le rappeler.

Malgré ces enjeux sociaux énormes, le Plan a démarré dans le secret le plus total après les appels d'offres lancés en juillet 2005. Les informations étant distillées au compte-gouttes. Comme si trop en parler le mettait en péril. Est-ce à dire que le logement social jouit d'une si mauvaise image, aussi dans le landernau politique ?

L'héritage du logement social peut paraître lourd pour qui ne retient que les cités françaises, génératrices de tous les maux sociaux qu'on veut bien leur donner. De l'autre côté de la Manche, l'Angleterre est riche d'exemples de projets de logements sociaux modernes à faire pâlir d'envie. Des projets intégrés à la pointe du développement durable. Vous n'avez jamais entendu parler de « Bedzed » et des maisons du Walter Segal Self-Building Trust ? Ailleurs, l'Allemagne, le Danemark, la Hollande ou la Finlande regorgent de projets innovants qui rompent radicalement avec l'image traditionnelle du logement social. Chez nous, à Mons, la société de logements sociaux « Toit et Moi » a lancé un vaste projet intégré de reconstruction de logements privés et sociaux, où ces derniers dameront le pion aux premiers. Ils répondront aux critères des logements dits « passifs », qui consomment un peu moins de trois litres d'équivalent mazout par m² et par an. Actuellement, la moyenne belge tourne autour de 25 litres. Les surcoûts à la construction seront faibles. Ils seront rapidement amortis par la chute libre des coûts d'occupation et d'entretien.

L'avenir du logement social dépendra de la restauration de son image, qui est directement liée à la qualité des projets. Pour le RBDH, le Plan régional pour le logement devrait être une occasion unique en ce sens en mettant l'accent sur la qualité des projets. Il devrait constituer la pierre d'angle d'une nouvelle politique du logement social, plus ambitieuse, plus innovante, précurseur en matière de développement de projets et qui bénéficie du soutien de la population. A cette fin, il faut expliquer les enjeux sociaux considérables qui y sont liés et rendre la place centrale qui lui appartient dans une politique publique d'insertion sociale.

C'est pourquoi le RBDH vous invitait en août dernier à un parcours de découverte de trois sites. Aujourd'hui nous voulons prolonger et approfondir ce travail en vous présentant un numéro d'Art. 23 entièrement consacré au plan. Bonne lecture.

1. Bruxelles compte un peu plus de 38.000 logements sociaux, ce qui représente 8% du bâti total. Relativement à la population des locataires, un locataire sur huit environ occupe un logement social. De façon générale, la Belgique est à la traîne par rapport à ses pays voisins. En Hollande par exemple, un peu plus d'un tiers du parc immobilier total est affecté au logement social (Bernard, N., Le logement social à Bruxelles : origines et perspective dans « En Brik, recommandations sur la culture de la qualité et la qualité des projets en matière de logement public », Bruxelles, 2006, pp 10-29.

1. Inleiding

In augustus 2006 organiseerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen in het kader van het festival PleinOpenAir een gegidste tour langs 3 sites van het Plan voor de Huisvesting, waarmee de Brusselse regering 5000 publieke woningen wil oprichten.

De bouw van 5000 publieke woningen belangt immers alle Brusselaars aan omdat dit leidt tot een verhoging van het aantal publieke woningen (sociale en middelgrote) en een temperend effect heeft op de immobiliënprijzen in het Gewest¹.

Verskillende deskundigen gaan ervan uit dat de massale bouw van publieke woningen ook leidt tot een toegenomen activiteit op de private huisvestingmarkt, op voorwaarde dat de conjunctuur goed is – en dat is nu het geval - en wanneer het aantal gebouwde publieke woningen voldoende groot is.

Het Plan voor de Huisvesting komt dus ten goede aan iedereen : huurder van de publieke of private woning, gezinnen die hun woning willen kopen. Veel politici verliezen dit uit het oog.

Ondanks deze grote sociale belangen, is het Plan zonder enige ruchtbaarheid van start gegaan met de eerste aanbestedingen in juli 2005. De informatie over het Plan sijpelde heel traag door, alsof ieder woord teveel het in gevaar zou brengen. Heeft de sociale huisvesting een zo slecht imago, ook bij de politici ?

De reputatie van de sociale huisvesting zou slecht kunnen zijn indien we enkel denken aan bijvoorbeeld de Franse voorstadscités. Maar aan de andere kant van het kanaal in Engeland zijn er tal van moderne sociale huisvestingsprojecten waar we jaloers op kunnen zijn : ‘Bedzed’ en de huizen van de Walter Segal Self-Building Trust. Ook in Nederland, Duitsland, Denemarken, Finland doeken vernieuwde projecten op die radicaal breken met het traditionele beeld van sociale huisvesting. Bij ons in België in Bergen lanceert de sociale huisvestingsmaatschappij ‘Toit et Moi’ een groot bouwproject van private en sociale woningen waarbij vooral de sociale woningen uit de band springen. Men er immers ‘passiefwoningen’ van maken, die minder dan 3 liter mazout/m²/jaar verbruiken, waar het gemiddelde in België nog 25 liter bedraagt. De meerkost is relatief beperkt.

De toekomst van de sociale huisvesting zal afhangen van de restauratie van zijn imago, wat direct wordt bepaald door de kwaliteit van de projecten. Voor de BBRoW, zou het Plan voor de Huisvesting hiertoe een unieke gelegenheid moeten zijn. Het zou de hoeksteen moeten zijn voor een nieuwe sociale huisvestingspolitiek, ambitieuser, innoverender en met de steun van de bevolking. Daarom moet het sociale belang ervan beter gecommuniceerd worden.

In augustus heeft de BBRoW u daarom tijdens een tour 3 sites laten ontdekken. Vandaag breiden we die ontdekkingstocht uit en presenteren we u een Art. 23 die volledig is gewijd aan het Plan voor de Huisvesting.

1. Brussel heeft iets meer dan 38.000 sociale woningen, wat overeenkomt met 8% van het totale aantal woningen. Op het totaal aantal huurders, woont een huurder op acht in een sociale woning. België en Brussel lopen daarop achterop bij onze buurlanden. In Nederland bijvoorbeeld is een derde van het woningpark bestemd als sociale woning.

2. Le Plan Régional du Logement : 5 000 nouveaux logements publics en 5 ans

Avec le « Plan régional pour le logement » le gouvernement bruxellois a lancé un ambitieux projet de construction de 5.000 nouveaux logements publics en 5 ans : 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens, tous locatifs².

Pour se faire une idée de l'ambition du Plan il faut se souvenir que tous les acteurs publics produisent annuellement 500 logements, tandis que les acteurs privés en produisent 2 500.

Première version et première phase du Plan.

La première version du Plan avait déjà été élaborée en 2003 sous les auspices de l'ancien Secrétaire d'Etat Hutchinson. Cette version privilégiait des partenariats avec des entreprises de construction privées.

Il s'agissait pour celles-ci de construire des logements sur un terrain mis à leur disposition par une commune, qui récupérerait le terrain construit après trente ans. Le partenaire privé devait construire dans un délai de trois ans et céder la gestion du bien à la Société du Logement de la Région bruxelloise par bail emphytéotique. Le partenaire privé devait néanmoins se charger de l'entretien du bâtiment jusqu'à ce qu'il retombe dans l'escarcelle de la commune. Comme la marché porte sur la réalisation et le financement des logements, il s'agit d'un « marché de promotion ».

Cette version du Plan a été présentée à la presse en décembre 2003. Le coût total du Plan était estimé à 540 millions d'Euro. Il a donc été couvert par des engagements de 180 millions d'Euro aux budgets régionaux

de 2005, 2006 et 2007. Selon la première copie du Plan le partenaire privé aurait dû financer les travaux et se rétribuer sur les loyers pendant 27 ans. Mais la Région a vite revu sa copie et a choisi de rétribuer le promoteur en une fois après la construction des bâtiments, sur base du prix de son offre.

Juste avant les élections régionales de juin 2004, le gouvernement a prétendu que le montage juridique et financier était prêt et qu'il permettrait au nouveau gouvernement régional de produire rapidement du logement public.

En pratique, il a fallu encore un an pour trouver 4 communes et une société immobilière de service public (société de logement social)... qui étaient formellement prêtes à céder les terrains sur lesquels s'érigeraient les projets de la première phase.

Cette première vague, qui prévoyait la construction de 679 logements, dont 532 logements sociaux, devait servir de phase pilote, au terme de laquelle le gouvernement se serait permis quelques corrections (voyez les fiches pour le détail de chaque site).

2. Il n'existe pas de définition du logement moyen. Seuls points communs : les règles d'attribution doivent être les mêmes pour tous les candidats et doivent permettre à une population défavorisée d'y avoir accès, selon des revenus égaux ou légèrement supérieurs aux revenus en vigueur pour l'attribution d'un logement social. Cependant ces règles peuvent varier en fonction du gestionnaire, d'une commune ou d'une régie foncière locale à l'autre. Gageons que dans le cadre du Plan logement, les règles d'attribution seront identiques pour tous.

Les appels d'offres pour les projets et les résultats

Les appels d'offres pour cette phase pilote ont été lancés au mois de juillet 2005, pendant les congés du bâtiment. Aucune publicité particulière n'en a été faite, les cahiers des charges étaient très sommaires. Les résultats de ces appels d'offres ont été décevants. Deux entreprises seulement ont rentré des projets ("Dewael" et "Thomas et Piron"). Les prix proposés par les entreprises dépassaient largement les budgets prévus dans les appels d'offres. Le conseil d'administration de la SLRB a décidé en octobre 2005 :

- d'attribuer seulement le marché pour le projet à Uccle ;
- de renégocier les marchés de Molenbeek et de Jette (rue Jules Lahaye) dans le but d'augmenter la qualité et de diminuer le prix ;
- de renoncer à attribuer le marché des trois autres projets (av. de Versailles à Neder-Over-Hembeek, rue Stiénon à Jette et ch. de Boitsfort à Ixelles) et de lancer des nouveaux appels d'offres sur base de cahiers des charges assouplie quant à l'obligation de prévoir l'entretien du bâtiment pendant 27 ans.

Etat d'avancement fin février 2007

- Quatre commissions de concertation se sont prononcées sur les projets du Moensberg à Uccle, du boulevard Mettwie à Molenbeek, de la rue Jules Lahaye à Jette et de l'avenue de Versailles (le Craetbosch) à Neder-Over-Hembeek.



L'avenir du logement social est en jeu.

- Selon l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL), deux permis ont été délivrés, pour le projet du Moensberg à Uccle et pour le projet « Mettewie » à Molenbeek.
- On attend toujours la demande de permis d'urbanisme pour le projet de la rue Stiénon à Jette. Quant au projet « Ernotte » ou « Boondaal » à Ixelles, la SLRB a décidé de passer en procédure négociée avec les soumissionnaires du second appel d'offres, mais le Conseil d'Etat a annulé l'attribution du marché public par un arrêt du 1er février 2007.

Deuxième phase du Plan: des nouveautés importantes

Le 1er juin 2006, le gouvernement bruxellois a adopté les grandes lignes de la deuxième phase du Plan logement qui porte sur la construction de quelques 600 logements.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) va coordonner les travaux sur les terrains qui seront mis à disposition par le Foyer Laekenois, la Cité Moderne, la Sorelo et l'Habitation Moderne.

De son côté, la Société Régionale d'Investissement de Bruxelles (SRIB) coordonnera

la construction de logements publics sur des terrains que possèdent la Régie régionale, la S.A. Bruxelles-Midi et la Ville de Bruxelles (150 logements).

Pour cette deuxième phase, plusieurs nouveautés surgissent donc :

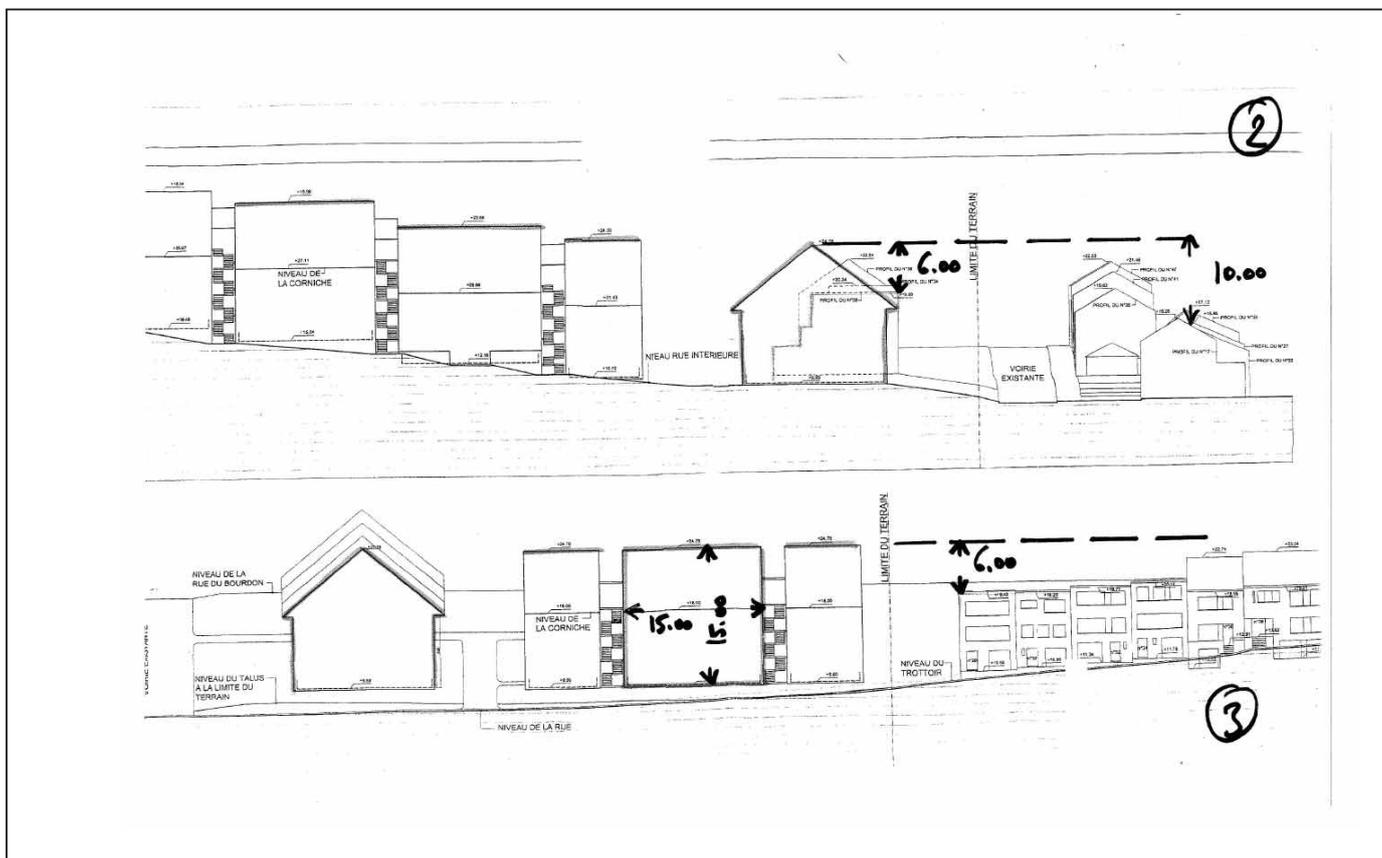
1° Ce ne sont plus des communes qui mettent des terrains à disposition. À l'exception de la Ville de Bruxelles, ce sont maintenant des sociétés de logements sociaux ou des instances 'régionales' qui cèdent des terrains. Il est devenu clair que la majorité des communes n'est pas disposée à céder des terrains. La Secrétaire d'Etat a été contrainte de changer son fusil d'épaule. Pour trouver assez de partenaires, elle a fait feu de tout bois. Ainsi, dans le cadre de la rénovation de la Cité Modèle à Laeken, le Plan financera un ancien projet d'extension de plusieurs blocs abandonnés faute de moyens.

Pire, il financera la reconstruction d'une partie des logements qui ont été expropriés et démolis dans le quartier du midi, sur le territoire de la commune de Saint-Gilles, dans le cadre d'une opération de « revitalisation » comme l'appellent pudiquement les autorités saint-gilloises. Initialement l'opération devait être rapidement bouclée grâce à la manne miraculeuse du partenariat public/privé. Les promoteurs immobi-

liers allaient se bousculer au portillon pour le rachat des terrains le long de l'Avenue Fonsny, destinés à l'installation de tours de bureaux. Les charges d'urbanisme allaient couler à flots et permettre la reconstruction de logements, financée conjointement par des fonds Beliris. Mais Madame Soleil ignorait les caprices du marché et ses rêves ont fondu comme neige au soleil. Les charges d'urbanisme sont restées bien maigres et le fonds Beliris a changé de destination. Le collège communal de Saint-Gilles a appelé au secours et Zorro est arrivé. Le Plan venait à point !

Zorro est aussi arrivé rue des Polders (voir les fiches par ailleurs), dans un projet de démolition/reconstruction de logements expropriés plus personne ne sait très bien quand. Peut-être bien au temps du vieux gouvernement unitaire de la Belgique de Papa qui voulait s'assurer d'avoir assez de place pour le raccordement de la rue de Stalle au périphérique. C'était à l'époque où on n'avait cure des dommages collatéraux du développement de l'auto.

2° L'entrée de la SRIB dans le Plan est une autre nouveauté. La SRIB (Société Régionale d'Investissement de Bruxelles) est spécialisée dans l'aide et le financement des entreprises privées³. La grande majo-



Le projet « Moensberg » à Uccle.

rité de ses actions (76%) est détenue par la Région bruxelloise. La Secrétaire d'Etat a décidé d'adjoindre au Plan un second maître-d'ouvrage pour augmenter les capacités du Plan. Il est néanmoins étonnant de voir qu'un partenaire qui a peu d'expérience comme maître d'ouvrage dans des projets de construction de logements a été retenu au lieu par exemple d'une institution comme la SDRB (Société de Développement Régional de Bruxelles), qui a réalisé 2.000 logements moyens depuis 1989.

Conclusion : les enjeux

Le Plan régional du logement est une réponse ambitieuse de la Région bruxelloise à un besoin urgent : faire face à la demande croissante de logements, même de façon incomplète, par la construction de 5000 logements publics supplémentaires en cinq ans, en espérant que l'opération agira aussi sur les prix de l'immobilier.

A titre de comparaison, les sociétés de logement social, les communes, la SDRB et le Fonds du Logement bruxellois ont produit ensemble 2 494 logements entre 1999 et 2003.

Des moyens financiers à la hauteur des ambitions du gouvernement ont été libérés. Mais les déceptions se sont multipliées depuis le démarrage du Plan.

Rares furent les communes prêtes à offrir des terrains. Rares aussi furent les investisseurs privés candidats à un partenariat de longue haleine, et à courir les risques financiers de l'entretien des bâtiments pendant 27 ans. Pour se couvrir, les entrepreneurs ont rendu des offres surévaluées. Suite à ces difficultés, la Région a décidé d'abandonner le principe du partenariat public/privé, tant vanté. Elle financera donc la totalité du coût de chaque projet.

Ensuite, la communication sur l'état du Plan, les ressources humaines du maître d'ouvrage (la SLRB) qui ont tardé à s'étoffer et la concertation avec les communes et

les habitants ont été négligées, ce qui a accentué l'impression d'amateurisme dans la gestion du Plan.

Autre pierre d'achoppement, des tensions se sont fait jour entre la Secrétaire d'Etat et certains membres de la SLRB, qui n'étaient pas étrangères aux rapports politiques au sein de la majorité gouvernementale.

La première phase constituait la phase de rodage. Le gouvernement a adopté quelques modifications pour permettre au Plan d'atteindre sa vitesse de croisière. Il faut espérer que ces mesures seront efficaces. En jeu : l'avenir du logement social en Région bruxelloise qui a connu ces dernières décennies un sous-investissement chronique.

2. Il n'existe pas de définition du logement moyen. Seuls points communs : les règles d'attribution doivent être les mêmes pour tous les candidats et doivent permettre à une population défavorisée d'y avoir accès, selon des revenus égaux ou légèrement supérieurs aux revenus en vigueur pour l'attribution d'un logement social. Cependant ces règles peuvent varier en fonction du gestionnaire, d'une commune ou d'une régie foncière locale à l'autre. Gageons que dans le cadre du Plan logement, les règles d'attribution seront identiques pour tous.
3. La Société Régionale d'Investissement de Bruxelles (S.R.I.B.) intervient pour soutenir financièrement la création, la réorganisation ou l'expansion d'entreprises privées situées en Région de Bruxelles-Capitale. La S.R.I.B. est une société d'investissement à vocation généraliste, la grande majorité des secteurs économiques est ouverte à ses interventions. En apportant des fonds propres ou des quasi-fonds propres aux PME bruxelloises, la S.R.I.B. permet leur création et leur développement. Les interventions prennent soit la forme d'investissements en capital (participations minoritaires), soit celle de prêts. A ce jour, la S.R.I.B. et ses filiales soutiennent plus de 200 entreprises bruxelloises, assurant plusieurs milliers d'emplois (<http://www.srib.be>).

2. Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting : 5000 nieuwe publieke woningen in 5 jaar tijd

Met het plan voor de Toekomst van de Huisvesting lanceerde de Brusselse regering een ambitieus project : 5000 nieuwe publieke woningen oprichten in 5 jaar tijd : 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor middelgrote inkomens.

Om een idee te hebben hoe ambitieus het Plan wel is : alle openbare actoren in Brussel produceren jaarlijks 500 woningen per jaar ; alle privé-actoren bij elkaar bouwen jaarlijks 2.500 woningen in Brussel.

Eerste versie en eerste fase van het Plan

Een eerste versie van het Plan werd al in 2003 uitgewerkt door de vorige staatssecretaris voor Huisvesting, Alain Hutchinson. De bedoeling van het Plan was dat de gemeenten terreinen ter beschikking zouden stellen voor 30 jaar. Een privé-firma bouwt op die terreinen sociale of middelgrote woningen binnen de 3 jaar en geeft de woningen in beheer aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een plaatselijke openbare vastgoedmaatschappij. Na 27 jaar gaan de terreinen en de woningen terug naar de gemeente. Deze versie van het Plan werd in december 2003 aan de pers voorgesteld.

De kostprijs van het volledige Plan werd geraamd op 540 miljoen Euro. Opmerkelijk : in de gewestbegrotingen 2005, 2006 en 2007 werden meteen de nodige uitgaven voorzien.

Juist voor de gewestverkiezingen van juni

2004 verklaarde de regering dat de juridische en financiële montage van het Plan klaar was en dat de nieuwe gewestregering na de verkiezingen meteen aan de slag zou kunnen.

In de praktijk zou het echter nog meer dan 12 maanden duren vooraleer de eerste 4 gemeenten en 1 openbare vastgoedmaatschappij formeel bereid werden gevonden om terreinen af te staan.

Pas in juni 2005 keurde de Brusselse regering de eerste 6 pilootprojecten van het Plan voor de Toekomst goed voor een totaal van 679 woningen (147 middelgrote woningen en 532 sociale woningen).

De aanbestedingen en de resultaten

De aanbestedingen voor de eerste 6 projecten werden gelanceerd in juli 2005, tijdens het bouwverlof. Er werd geen bijzondere publiciteit gevoerd, de lastenboeken waren heel summier.

De resultaten van die aanbestedingen vielen dan ook serieus tegen : slechts 2 firma's dienden offertes in ("Dewael" en "Thomas et Piron") en de meeste offertes waren van slechte kwaliteit en te duur.

De raad van bestuur van de BGHM besliste daarom in oktober 2005 om :

- enkel het project in Ukkel toe te wijzen ;
- de projecten in Molenbeek en Jette (Lahaye) te heronderhandelen met de firma's in een

poging om de kwaliteit van het project omhoog te krijgen en de prijs omlaag ;

- voor de projecten in Neder-Over-Heembeek, Jette (Stiénon) en Elsene een nieuwe aanbesteding te lanceren aan de hand van nieuwe lastenboeken. De belangrijkste aanpassingen van de lastenboeken zijn dat het verplichte onderhoud van de gebouwen door de privé-firma gedurende 27 jaar een optie is geworden ; dat lastenboeken zijn veel gedetailleerder zijn en dat de maatschappijen over meer tijd beschikken om hun offerte in te dienen.

Huidige stand van zaken (eind februari 2007)

- Vier overlegcommissies hebben hun advies geformuleerd, namelijk voor de projecten in Ukkel, Molenbeek, Jette en Neder-Over-Heembeek.
- Volgens de gewestelijke administratie werden effectief twee stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar : voor het project Moensberg in Ukkel en voor het project Mettwie in Molenbeek.
- Het blijft wachten op de stedenbouwkundige vergunning voor het project Stienon in Jette. Voor het project Boondaal in Elsene is de BGHM begonnen met een onderhandelingsfase met de kandidaten van de tweede openbare aanbesteding. De Raad van State heeft dit echter geannuleerd op 1 februari 2007. Voor dit project zal het nog

een hele tijd duren eer de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning zal worden ingediend.

Tweede fase van het Plan : belangrijke nieuwigheden

Op 1 juni 2006 keurde de Brusselse regering de hoofdlijnen goed voor de bouw van 600 woningen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zal de werken coördineren op gronden die ter beschikking worden gesteld door de openbare vastgoedmaatschappijen de Lakense Haard (100 sociale woningen), de Cité Moderne (70 sociale woningen), Sorelo (40 sociale woningen) en de Moderne Woning (100 sociale woningen).

Naast de BGHM zal de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) optreden als bouwheer voor terreinen die eigendom zijn van de Gewestelijke Grondregie (60 woningen), de nv Brussel-Zuid (80 woningen) en de stad Brussel (150 woningen).

Bij deze tweede fase vallen verschillende nieuwigheden op :

1° Het zijn niet langer gemeenten die terreinen ter beschikking stellen. Met uitzondering van Bussel-Stad, zijn het openbare vastgoedmaatschappijen of regionale instanties die terreinen afstaan. Het wordt alsmaar duidelijker dat de meerderheid van de gemeenten niet wil meewerken aan het Plan. De staatssecretaris gooit het daarom over een andere boeg en zoekt zij overal partners. Zo zal het Plan voor de Huisvesting in het kader van renovatiewerken aan de Modelwijk in Laken, een oud uitbreidingsproject financieren.

Het Plan zal ook de heropbouw van woningen financieren in de Zuidwijk waar eerst woningen werden onteigend en afgebroken voor de 'heraanleg' van de omgeving van het Zuidstation, langs de kant van Sint-Gillis.

Oorspronkelijk zou die heropbouw sneller gebeuren. Privé-promotoren zouden immers veel geld over hebben voor terreinen langs de Fosnylaan waar dan kantoren konden gebouwd worden. Met de stedenbouwkundige lasten op die projecten zouden dan nieuwe woningen kunnen gebouwd worden. Maar de promotoren haptten nauwelijks toe en kijken nog altijd de kat uit de boom. Er werden weinig projecten gerealiseerd en dus weinig stedenbouwkundige lasten geïnd.

De gemeente St.Gillis wil nu via het Plan voor de Huisvesting een aantal woningen heropbouwen.

2° De intrede van de GIMB in het Plan valt op. De GIMB (Gewestelijke Investeringsmaatschappij van Brussel) is gespecialiseerd in de ondersteuning en financiering van privé-ondernemingen en publieke overheden. Het merendeel van de aandelen (76%) is in handen van het Brusselse gewest.

De staatssecretaris heeft hiermee een tweede bouwheer naast de BGHM geïntroduceerd. Zij is van mening dat de BGHM niet snel genoeg werkt en niet is uitgerust om tegelijkertijd de 1e en 2e fase van het Plan en de 4-jaren programma's voor renovatie van de sociale woningen op te volgen.

Het is opmerkelijk dat een instelling die weinig ervaring heeft met woningbouwprojecten als 2e bouwheer wordt binnenge-

Die grootse ambities werden voor één keer ook vertaald in de nodige budgettaire middelen, maar tegelijkertijd gefnuikt door een amateuristische aanpak. De gemeenten kwamen nauwelijks over de brug met terreinen, er waren nauwelijks privé-investeerdere geïnteresseerd in een langdurig partnerschap en het onzekere avontuur van het jarenlange onderhoud van de gebouwen, de weinige privé-investeerdere dienden té dure offertes in.

Met andere woorden : de basiselementen van het plan bleken niet getoetst te zijn aan de realiteit.

Als gevolg hiervan heeft het Gewest beslist om het idee van publiek-private samenwerking te laten vallen. Het Gewest betaalt de volledige kostprijs van ieder project.



Le projet « Moensberg » à Uccle.

haald en niet bijvoorbeeld de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel) die sinds 1989 al 2000 middelgrote woningen heeft gerealiseerd.

De belangen van het Plan

Met het plan voor de toekomst van de huisvesting heeft het Brusselse Gewest zich een ambitieus, maar noodzakelijk doel gesteld : op 5 jaar tijd 5.000 extra publieke woningen bijbouwen om zo de vraag naar sociale woningen deels op te vangen en misschien een impact op de vastgoedprijzen te hebben.

Ter vergelijking : Tussen 1999 en 2003 brachten zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de GOMB als het Brusselse Woningfonds in het totaal 2.494 woningen op de markt.

Daarbovenop kwamen nog eens een amateuristische communicatie rond het Plan, een gebrek aan mankracht bij de bouwheer (de BGHM) en een gebrek aan overleg met gemeenten en buurtcomités.

De eerste fase van het Plan was uitgeroepen tot een testfase. De regering heeft ondertussen een aantal fundamentele aanpassingen aan het Plan aangebracht om efficiënter te kunnen werken. We hopen dat die wijzigingen voldoende zullen zijn. De toekomst van de sociale huisvesting in het Brusselse gewest van de komende decennia zal er deels van afhangen.

3. Le Plan dans l'histoire du logement social⁴

L'histoire sociale belge fut très mouvementée dès la fin du 19^e siècle. L'absence de droits sociaux élémentaires rendait les conditions de vie des ouvriers particulièrement dures, que l'instabilité économique aggravait. Des grèves importantes éclatèrent en 1886 dans le bassin liégeois et s'étendirent en quelques mois à l'ensemble du pays.

Le pouvoir politique et économique commença à prendre conscience de la condition ouvrière. Et l'Etat mit timidement en place une politique sociale qui sera entre autres axée sur l'accès au logement.

Le logement social naît dans ce contexte particulier. Les premières expériences s'inscrivent dans un climat de méfiance vis-à-vis de l'ouvrier et visent à l'éduquer, à le contrôler ou à le rendre dépendant de sa relation de travail en encourageant l'achat de son logement.

Les premiers projets de logements sociaux émanent des patrons. A Bruxelles, l'entreprise Delhaize qui s'est installée à Molenbeek construit une importante cité de logements à destination de ses ouvriers.

Le logement social connaîtra sa première heure de gloire après la première guerre mondiale. La politique de relèvement de l'économie passe alors par une politique de logements publics. L'Etat crée en 1920 la Société nationale des habitations bon marché, plus tard la Société Nationale du Logement, et encourage l'établissement de sociétés coopératives de logements sociaux qui favorisera l'éclosion des cités-jardins.

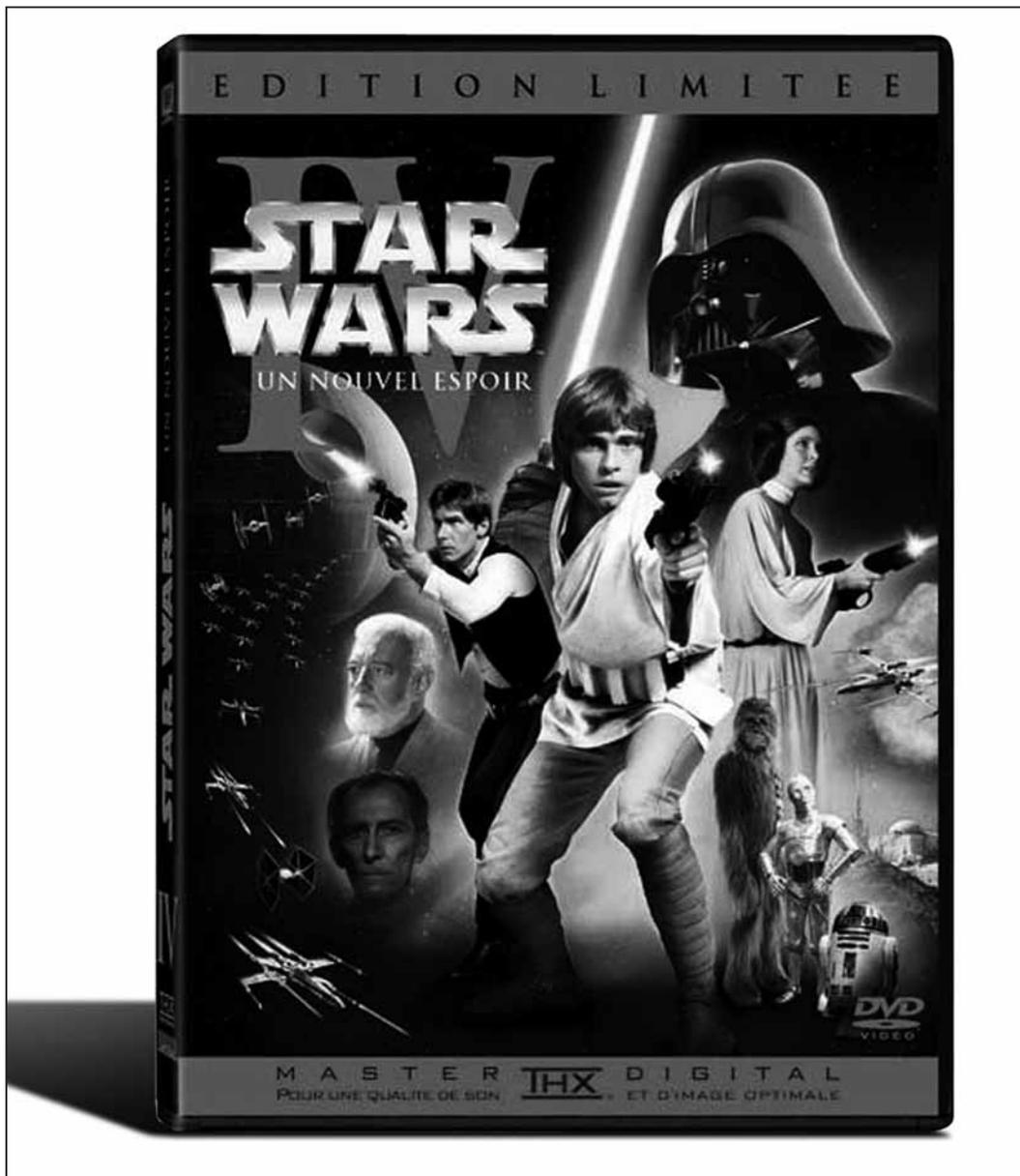
La fin de la seconde guerre mondiale débouchera aussi sur une période faste. Le mouvement démarre dans le but de réparer les destructions de la guerre et d'assurer la relance économique rapide du pays. Il se perpétue sur base du compromis fordiste (le partage des fruits de la productivité) qui fonde toute la croissance des trente glorieuses. La puissance publique considère le logement social comme une pierre d'angle de cette politique. Dans les années septante, alors que le système fordiste s'effondre, des politiques de dépenses publiques visent à doper l'économie. L'Etat investira sans compter dans le logement social. A cette époque, quatre nouveaux logements construits sur dix sont de type social⁵.

Dans les années quatre-vingts, la politique anti-crise prend un tournant radical par l'adoption de mesures sévères de restrictions des dépenses publiques, qui mettent fin à l'âge d'or du logement social. Ces mesures budgétaires auront des conséquences catastrophiques pour les droits sociaux des travailleurs en Belgique.

Après la réforme de l'Etat qui a mené à la création de la Belgique fédérale, la politique du logement a été transférée aux Régions. La SLRB a hérité des missions de feu la Société Nationale du Logement sur le territoire



Les deux après-guerres ont été des périodes fastes pour le développement du logement social, à l'exemple des cités-jardins.



Les années 80 donnent le coup de grâce au logement social.

administratif de la Région bruxelloise⁶. Mais la régionalisation n'a rien changé aux bouleversements entamés en 1982.

Depuis 1997, la Société du logement de la Région bruxelloise a construit une moyenne annuelle de 19 logements sociaux, dans un contexte d'exode urbain massif de la classe moyenne et de paupérisation croissante de la population bruxelloise, tandis que des centaines de logements sociaux se vidaient, faute d'entretien⁷.

A l'heure actuelle, la Région dispose de 38 000 logements sociaux, dont une partie importante est inoccupée et 28 000 ménages attendent parfois plusieurs années l'attribution d'un logement social.

4. Pour plus de détails sur l'histoire du logement social, lisez le numéro 22 d'Art.23 de mars 2006.

5. Bernard, N., Le logement social à Bruxelles, origines et perspectives, in « En Brik ? Recommandations sur la culture de la qualité et la qualité des projets en matière de logement public », Bruxelles, 2006, pp 10-29.

6. La Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) exerce la tutelle sur les Sociétés Immobilières de Service Public, c'est-à-dire les sociétés de logements sociaux propriétaires et gestionnaires des logements sociaux et des demandes de logement social. La construction de logements sociaux sur des terrains appartenant à un SISP, acheté par elle ou mis à sa disposition, comme dans le cadre du Plan logement, fait partie des missions pour lesquelles les SISP ont été créés. La SLRB a le pouvoir de se substituer entièrement aux SISP notamment en vue de la construction de logements sociaux, voire de leur gestion. C'est dans le cadre de ces missions qu'elle joue le rôle de maître d'ouvrage principal du Plan.

7. Deux programmes quadriennaux (2002-2005 et 2009-2009) visent à moderniser ou réhabiliter des milliers de logements sociaux à Bruxelles.

3. Het Plan voor de Huisvesting in de geschiedenis van de sociale huisvesting²

De Belgische sociale geschiedenis was sterk bewogen vanaf het einde van de 19e eeuw. Het ontbreken van basisrechten maakte de levensomstandigheden voor de arbeiders zeer zwaar en had invloed op de economische instabiliteit. Grote stakingen braken uit in 1886 in het Luikse bekken en verspreiden zich in enkele maanden over het hele land.

De politieke en economische machthebbers begonnen zich bewust te worden van de levensomstandigheden van de arbeiders. De

Staat begon voorzichtig met een sociaal beleid, waarin ook aandacht voor de huisvesting.

Het is in die context dat de sociale huisvesting haar oorsprong vindt. De eerste projecten situeerden zich in een klimaat van wantrouwen ten opzichte van de arbeider en hadden als bedoeling hem op te voeden, te controleren of hem afhankelijk te maken van zijn werkgever door hem aan te moedigen eigenaar te worden.

De eerste projecten van sociale woningen kwamen er op initiatief van de werkgevers. In Brussel bouwde de onderneming Delhaize in Molenbeek een grote wijk van woningen voor haar arbeiders.

De sociale huisvesting kent haar eerste grote periode na de 1e wereldoorlog. De Staat richt in 1920 de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken opgericht, later de Nationale Maatschappij voor Huisvesting en moedigt de oprichting van coöperatieve huisvestingsmaatschappijen aan, waaruit de tuinsteden zullen groeien.

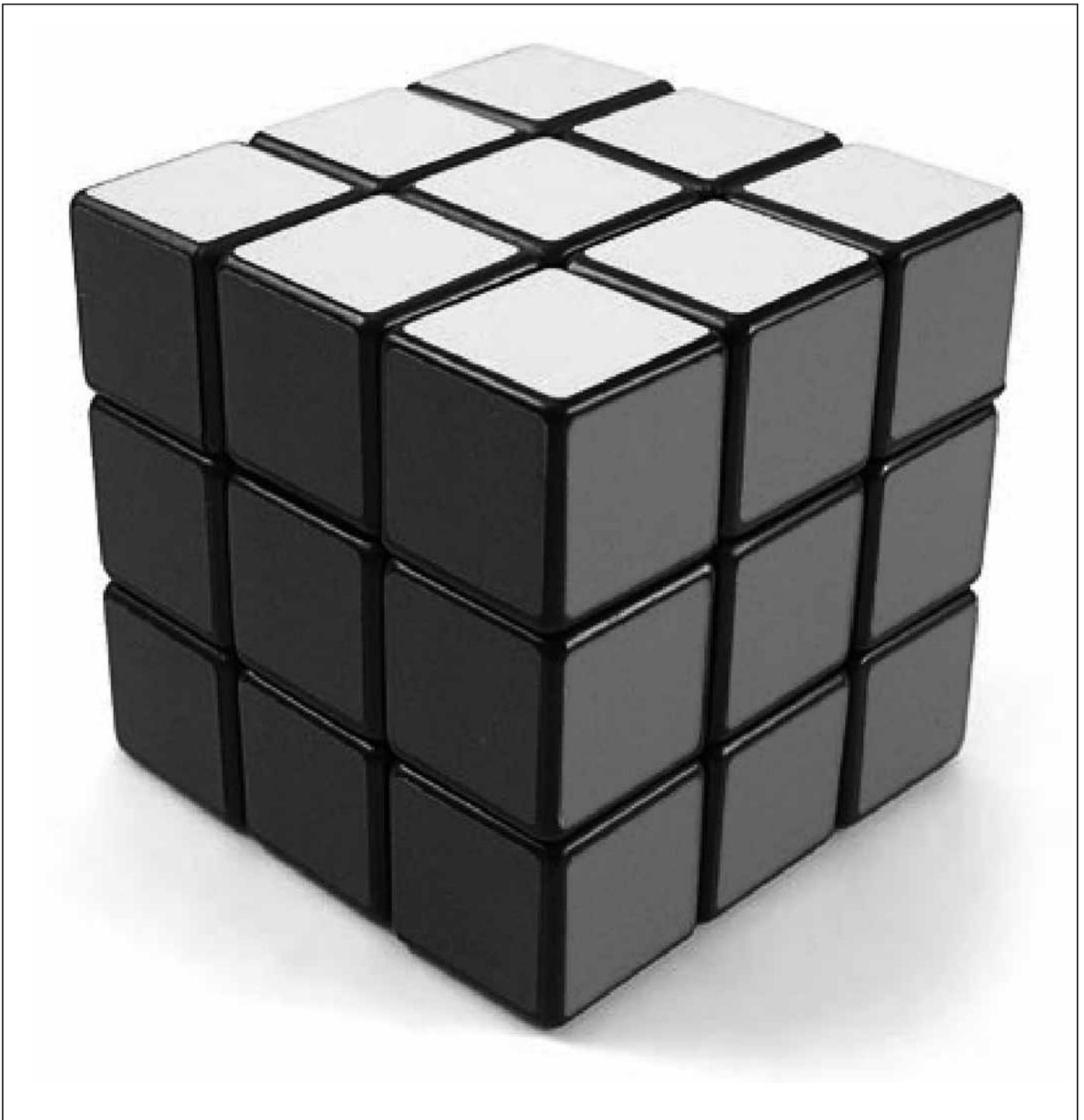
Het einde van de 2e wereldoorlog betekent voor de sociale huisvesting een nieuwe belangrijke periode. Bedoeling is om de vernielingen van de oorlog te repareren en een snelle economische heropstart van het land te realiseren. De overheid is ervan overtuigd dat ze dat via investeringen in de sociale huisvesting kan realiseren. Ook in de jaren 70 wordt via massale investeringen in de publieke huisvesting geprobeerd om de economie een nieuw elan te geven. In die periode zijn 4 van de 10 nieuw gebouwde woningen sociale woningen³.

In de jaren 80 slaat de economische crisis toe en moet er worden bespaard. De sociale huisvesting is daarvan het slachtoffer.

De jaren 80 waren ook het begin van de regionalisering van het woonbeleid. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal de taken van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting overnemen.



Komt de sociale huisvesting de jaren 80 te boven ?



De sociale huisvesting : geen kopbreker in de jaren 80

Sinds 1997, heeft de BGHM jaarlijks gemiddeld 19 sociale woningen gebouwd terwijl de bevolking van Brussel alsmaar armer wordt en honderden sociale woningen niet meer bewoond kunnen worden omwille van een gebrek aan onderhoud⁴.

Op dit moment telt het Gewest 38 000 sociale woningen en staan 28 000 gezinnen op de wachtlijst.

2. Indien u meer details wil over de geschiedenis van de sociale huisvesting, lees ook Art. 23 n° 22 van maart 2006, De productie van sociale woningen.

3. Bernard, N., Le logement social à Bruxelles, origines et perspectives, in « En Brik ? Recommandations sur la culture de la qualité et la qualité des projets en matière de logement public », Bruxelles, 2006, pp 10-29.

4. Twee vierjarenprogramma's (2002-2005 en 2006-2009) werden opgesteld om duizenden sociale woningen in Brussel te moderniseren of te renoveren.

4. Les procédures de permis d'urbanisme et d'appel d'offres¹

Quelle procédure de demande de permis d'urbanisme ?

Les projets du Plan logement sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, comme tous les actes privés et publics qui concernent la construction de bâtiments. Néanmoins, cette procédure se démarque de la procédure ordinaire pour l'obtention d'un permis à cause de l'identité du demandeur, qui est une personne de droit public, pour autant que la demande concerne des travaux qui ont un lien direct avec l'exercice de ses missions (Code bruxellois d'Aménagement du Territoire Art. 175, 1°). Dans la première mouture du Plan, la Société du Logement de la Région bruxelloise est maître d'ouvrage, qui exerce la tutelle sur les sociétés de logement social conformément à ses missions. C'est donc à elle qu'il revient d'introduire la demande de permis d'urbanisme, de même que de lancer la procédure d'appel d'offres.

Alors que les demandes ordinaires de permis d'urbanisme sont introduites auprès des autorités communales et délivrées par le Collège communal, qui dans certains cas prévus par la loi régionale doivent consulter l'administration régionale, les permis d'urbanisme demandés par la SLRB sont traités et délivrés par l'administration régionale, qui consulte le Collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle les logements seront construits.

La procédure est fixée par le Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat).

La demande doit être adressée par recommandé au fonctionnaire délégué. Dans

un délai maximum de vingt jours, le fonctionnaire transmet au demandeur un accusé de réception. Si le dossier est incomplet, il l'invite à lui transmettre les documents manquants. Il dispose à nouveau d'un délai de 20 jours après réception des documents qui complètent le dossier avant de délivrer l'accusé de réception. Si la notification fait défaut dans le délai imparti, le dossier est réputé complet.

échevins de la commune où le projet se concrétisera. Le collège communal est tenu d'organiser une enquête publique dans les quinze jours. En fonction des prescriptions, celle-ci doit durer quinze ou trente jours. L'enquête publique est annoncée aux riverains à l'aide d'affichettes rouges, placées aux abords de la parcelle. Ces affichettes indiquent les motifs de l'enquête et toutes les



Les procédures ont-elles mis le Plan dans une impasse ?

La procédure au niveau communal

Le fonctionnaire délégué transmet ensuite la demande au collège des bourgmestre et

1. Pour plus de facilité, vous trouverez ci-après l'organigramme des procédures décrites dans ce texte.

informations nécessaires à la participation à celle-ci. Toute personne morale ou physique qui le désire peut consulter le dossier (plans de construction, fiche technique, et étude d'incidences s'il y a lieu) auprès du service de l'urbanisme de l'administration communale. Elle est invitée à formuler ses remarques oralement ou par écrit au service et à participer à la commission de concertation.

La commission de concertation

La demande est soumise à la commission de concertation au plus tard quinze jours après la clôture de l'enquête.

La commission réunit l'échevin de l'urbanisme, des fonctionnaires communaux du service de l'urbanisme, le fonctionnaire régional délégué ainsi que des experts de diverses administrations bruxelloises comme Bruxelles-Environnement ou la Société pour le Développement régional de Bruxelles. Elle écoute les architectes en présence d'un représentant de la SLRB et procède à l'audition des invités. Elle débat par la suite à huis clos pour remettre son avis au collège communal, dans un délai de trente au plus tard. Néanmoins elle peut disposer d'un délai identique supplémentaire, auquel cas toute la procédure est prolongée d'autant. Son avis est consultable au service d'urbanisme, parfois aussi sur son site internet.

La Commission Royale des Monuments et Sites, une instance régionale chargée de la protection du patrimoine, est aussi sollicitée. Elle doit remettre son avis dans les trente jours à dater de la notification de la demande, faute de quoi son avis est réputé favorable au projet.

Le collège communal doit remettre son avis au plus tard trente jours après l'avis de la commission de concertation. S'il dépasse ce délai, son avis est réputé favorable.

L'avis définitif

Le fonctionnaire délégué doit prendre une décision définitive sur le permis dans un délai de 150 jours à dater de l'accusé de réception qu'il aura remis au demandeur pour lui signifier que son dossier était complet (cf. supra).

Pour remettre son avis, il s'inspirera éventuellement de l'avis du collègue communal, qui fera de même avec l'avis de la commission de concertation. Il pourra néanmoins y déroger.

Possibilités de recours

Il existe une possibilité de recours. Dès que la décision finale du fonctionnaire délégué a été notifiée à la commune et au demandeur, ceux-ci disposent d'un mois pour introduire un recours administratif auprès du Collège d'urbanisme. Si leur recours n'est pas

couronné de succès, ils pourront enfin s'adresser au Gouvernement régional. Les autres parties qui s'estimeraient lésées par le permis ne pourront introduire un recours qu'auprès du Conseil d'Etat.

A ce jour, aucun recours n'a été introduit contre une décision du fonctionnaire délégué. Il est bon de rappeler que seuls deux permis ont été accordés dans le cadre du Plan, à Uccle et à Bruxelles.

Quel est le talon d'Achille du Plan ?

Après avoir longtemps prétendu le contraire, la Secrétaire d'Etat au logement reconnaît que le Plan a pris du retard et que la réalisation des 5 000 logements avant la fin de la législature régionale actuelle est utopique. Pourquoi le Plan ne se déroule-t-il pas comme prévu lors de son lancement ? A quels facteurs ses retards sont-ils principalement dus ? L'analyse de quelques projets de la première phase du Plan permet de mettre quelques failles en exergue.

L'enquête publique du projet du Craetbosch, avenue de Versailles, à Bruxelles (Neder-Over-Hembeek) a commencé le 11 novembre 2006 pour une durée d'un mois. La commission de concertation (cf. supra) s'est réunie le 19 décembre et le permis a été délivré le 06 février. Force est de reconnaître que ce projet, très discret, se distingue par la qualité globale de sa conception, depuis son architecture jusqu'à ses performances énergétiques, en passant par l'intégration urbanistique. Mais les choses ne sont pas toujours si roses.

Le projet Moensberg à Uccle

La commission de concertation de la commune d'Uccle s'est penchée sur le projet « Moensberg » le 14 juin 2006. Le permis a été délivré le 27 décembre. Les raisons de ce retard sont liées directement à la qualité du projet. Un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est en vigueur sur la parcelle. Celui-ci régleme les gabarits et l'emprise au sol autorisés des bâtiments. Or le projet qui a fait l'objet de l'enquête publique ne respectait pas certaines prescriptions du PPAS. Un comble. D'abord parce que le maître d'ouvrage, le demandeur, est une institution publique, dont le conseil d'administration est composé de représentants des partis politiques bruxellois, qui ont élaboré le principe du PPAS. Ensuite parce que le soumissionnaire qui a obtenu le marché a élaboré celui-ci sur base d'un cahier des charges dans lequel figure noir sur blanc qu'il est tenu de s'informer des prescriptions urbanistiques en vigueur. La SLRB a sans doute considéré que ce petit écart ne mettait pas le projet en péril. A moins qu'elle ait reçu des instructions claires du gouvernement pour forcer le passage coûte que coûte, le projet du Moensberg

étant considéré comme la « vitrine du Plan ».

La commission de concertation a remis un avis favorable accompagné de nombreuses réserves. Le collège communal l'a suivi. Le demandeur a dû revoir sa copie faute de quoi le projet s'exposait à un recours administratif de la commune ou à un recours au Conseil d'Etat de la part des riverains qui avaient vivement critiqué les dérogations du projet au PPAS. Un projet bien conçu dès le départ, qui aurait respecté rigoureusement les prescriptions du PPAS, aurait permis de gagner du temps.

Le projet Mettewie à Molenbeek

La SLRB publie un appel d'offres au moniteur belge le 08 juillet 2005 pour la construction de 56 logements sociaux. Très vite une pétition contre le projet a circulé dans le quartier. la pétition a fait mouche et le projet a été modifiée. A plusieurs reprises des négociations sont intervenues entre le gouvernement et la commune pour que le projet corresponde mieux aux besoins du quartier, selon les autorités communales. En septembre 2005, la commune a annoncé que le projet avait été revu et corrigé. Pour qu'il passe la rampe, on a raboté les grands logements et on a ajouté deux unités au total (voir par ailleurs)⁸. Ce qui constitue une modification des conditions d'octroi du marché sans publicité et aurait pu faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. Pour des raisons politiques et techniques, on n'a plus rien entendu avant l'enquête publique en janvier 2007 ! La commission de concertation de Molenbeek s'est saisie du dossier le 30 janvier 2007. Dans la salle, la tension était vive. Le projet avait été « cadennassé » par l'ancienne majorité communale. Dans son avis, la commission est passée outre l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites et des habitants qui réclamaient le rétablissement des grands logements. Autre exemple, autre saga. Cette fois à Jette.

8. Dans les missions de la SLRB, le législateur bruxellois a prescrit la construction d'au moins 30% de grands logements dans chaque projet de construction qui forme une unité. Cette prescription est malheureusement bafouée dans presque tous les projets. Elle fait souvent l'objet de compromis lorsque les projets ne plaisent pas à tout le monde: autorités communales, habitants etc. Toutes les analyses mettent pourtant l'accent sur le manque cruel de petits et de grands logements, de plus de deux chambres, en région bruxelloise.

Le projet « Jette-Lahaye »

La commune de Jette a mis deux terrains à disposition de la SLRB pour la réalisation d'un projet de logements sociaux et d'un projet de logements moyens. Ce dernier verra le jour sur deux parcelles, propriétés de la commune de Jette et du Foyer Jettois. Bien que les difficultés se cristallisent au niveau de la procédure urbanistique, elles trouvent leur origine ailleurs. Dans cette première phase, les communes, ou des organismes de droit public qui dépendent plus ou

corriger son projet pour augmenter la surface des logements grâce à la suppression d'une série de grands logements. Ce qui entraîne des coûts supplémentaires.

Last but not least, l'histoire retiendra du Plan logement l'inextricable toile d'araignée du projet « Boondaal », officiellement « Ernotte » à Ixelles (voir par ailleurs). Un projet gigantesque embourbé au stade de l'attribution du marché qui mérite qu'on s'attarde sur une autre procédure : le marché dit de « promotion ».

Cependant, l'arrêt du Conseil d'Etat porte sur les erreurs du pouvoir adjudicateur lors de l'interprétation de certaines règles qui régissent les marchés publics. Après avoir estimé que les projets des soumissionnaires n'étaient pas satisfaisants, la Société du Logement de la Région bruxelloise a eu recours à une procédure négociée. Le Conseil d'Etat lui reproche d'avoir eu recours à une procédure négociée dite « sans publicité » sans avoir pu prouver le bien-fondé de son choix. Il lui reproche aussi d'avoir réintégré un soumissionnaire exclu précédemment parce que son offre devait être considérée inacceptable selon les plafonds financiers fixés par le cahier des charges. Or c'est à ce soumissionnaire-là que la SLRB a attribué le marché après la phase négociée.

On peut s'étonner de ces erreurs, s'agissant d'une institution spécialisée dans l'attribution de marchés publics. Peut-être faut-il en chercher la raison ailleurs, dans une volonté politique de promouvoir le meilleur projet quitte à outrepasser les règles d'attribution. Le marché de promotion offre l'avantage de la rapidité et le désavantage de juger d'un projet en même temps sur la qualité architecturale et le prix. Il est vrai qu'une procédure classique en deux temps aurait ralenti le processus au départ, mais elle l'aurait protégé des recours.

Enfin le recours auprès du Conseil d'Etat a manifestement été motivé par le caractère extraordinaire du projet. Dans son arrêt, le Conseil d'Etat a reconnu au projet « Ernotte » un caractère suffisamment exceptionnel d'un point de vue économique pour que la partie demanderesse justifie d'un préjudice grave difficilement réparable. Selon elle, le bulletin des adjudications qui publie les appels d'offres publics n'aurait publié qu'une seule offre relative à un projet de plus de 100 logements depuis le 1er janvier 2003. Il s'agissait en l'occurrence d'un projet de 190 logements. Le projet « Ernotte » prévoit la construction de 324 logements pour un budget estimé d'environ 30 millions d'euros (1 milliard 200 millions de francs belges). Les déboires du projet auraient-ils un lien direct avec les gains qu'il laisse entrevoir à celui qui décrochera la timbale ? Si c'est le cas, ne faut-il pas appréhender autrement les projets d'une telle ampleur, voire les exclure du Plan à l'avenir, pour éviter la multiplication des canards boiteux ? Une chose est sûre, la première phase du Plan a démontré par ailleurs que la qualité des offres n'était pas dépendante de la taille des projets d'une part. D'autre part, les projets d'une telle envergure suscitent plus que tout l'opposition des riverains et de certains de leurs représentants politiques. L'avenir nous dira si le logement social doit vivre caché pour vivre bien. En attendant, une



Il faut sauver la procédure d'appel d'offres.

moins d'elles, mettent une partie de leurs rares réserves foncières à disposition de la SLRB pour une période de trente ans selon une convention tripartite qui engage celles-ci, la SLRB et la Secrétaire d'Etat bruxelloise au logement. Ce qui devait constituer la clef de voûte du Plan devient vite son talon d'Achille : le gouvernement bruxellois veut son Plan à tout prix, mais ce sont les propriétaires des terrains (les communes) qui donnent le ton, pendant que la SLRB assume la responsabilité juridique des procédures. A l'instar des autres projets de la première phase, l'appel d'offres a été lancé en juillet 2005. La commission de concertation devait se réunir le 29 septembre 2006 et remettre son avis le lendemain. Surprise. Elle décida de reporter ses débats. Pour quelle raison ? La commune n'aurait pas retrouvé les promesses qu'on lui avait faites lors de la signature de la convention tripartite. La commission de concertation accouchera d'un avis favorable accompagné de nombreuses réserves avec deux mois de retard. Ici aussi le soumissionnaire devra

Le marché de promotion : stop ou encore ?

Le jeudi 1er mars 2007 un arrêt du Conseil d'Etat suspendait l'attribution du marché « Ernotte » ou « Boondaal » à Ixelles, suite à un recours introduit par un des cinq soumissionnaires du second appel d'offres, qui s'était senti injustement éconduit.

C'est un coup de canif supplémentaire dans la procédure d'attribution du marché. Pour rappel, celle-ci se base sur un appel d'offres unique, qui réserve chaque marché à l'association d'un bureau d'architectes et d'un entrepreneur. Cette procédure devait permettre la réalisation du Plan en cinq ans. Après les nombreux revers qu'elle a connus, l'arrêt du Conseil d'Etat risque-t-il de lui porter un coup fatal ?

Le 5 mars 07, la Secrétaire d'Etat au Logement déclarait au journal « Le Soir » qu'il était peut-être temps d'en revenir à une procédure d'appel d'offres classique, c'est-à-dire un appel d'offres auprès des bureaux d'architectures qui concevront le projet, suivi d'un appel d'offres aux entrepreneurs qui exécuteront le projet.



Sans commentaires .

chose est sûre : la réussite du Plan passe par Ixelles. Passera-t-elle aussi par la réforme des procédures ?

Faut-il réformer les procédures ?

La procédure d'urbanisme est longue et complexe. Dans les grands projets de construction la partie est souvent jouée d'avance quand le dossier tombe sur la table de la commission de concertation, seul lieu ouvert à l'intervention extérieure. Dans la première phase du Plan, tout s'est joué dans les négociations entre les autorités communales, propriétaires des terrains, et le gouvernement bruxellois. Tout s'est fait, s'est défait, s'est arrangé ou s'est bloqué en coulisses. Commissions de concertation et enquêtes publiques ont la plupart du temps mimé la participation.

La solution réside moins dans le raccourcissement de la procédure que dans la qualité des négociations et la valeur du compromis entre les propriétaires des terrains, le maître d'ouvrage et le

gouvernement bruxellois. Le bât blesse aussi du point de vue de la concertation entre les opérateurs publics et les habitants ou les associations d'habitants.

La réussite du Plan logement devrait passer par l'intégration de ces acteurs dès le début de la conception du projet. Ce qui impliquerait que les futurs appels d'offre devraient prévoir une nouvelle dimension : celle de l'étude du périmètre avoisinant du point de vue de ses besoins en mobilité, en équipements, et d'une appréhension sérieuse du concept de mixité⁹. Dans cette approche, le projet de logements sociaux devra offrir le change au phénomène nimby que certains habitants portent volontiers, par crainte ou méconnaissance.

L'idée de revenir à une procédure d'appel d'offres classique, comme l'a évoqué madame Dupuis, apportera sûrement un nouveau souffle et un soulagement. Mais elle ne suffira pas.

Le Plan est une décision courageuse parce qu'il amorce un retournement dans les

politiques de restriction des dépenses sociales qui ont été désastreuses pour le développement du logement social depuis le début des années quatre-vingt (voir supra). Le Plan doit poursuivre dans cette tâche par la recherche de nouvelles réserves foncières et le rétablissement d'une image positive où priment la qualité des projets et la valeur ajoutée que représente le logement social pour la collectivité. Pour parvenir à ces objectifs ambitieux, les règles administratives et les règles d'urbanisme seules devront prévaloir dans l'attribution des projets, tandis que la volonté politique devra être inflexible devant les oppositions de clochers pour mener le Plan à bon port.

9. Dans le projet à Woluwé-Saint-Lambert, on prétend favoriser la mixité sociale par la construction d'une série de logements moyens sur le terrain de la SISP « Habitation Moderne ». L'argument apparaît aussi dans d'autres projets, toujours dans le but d'attribuer une partie des logements à une population moins défavorisée que la population qui a accès aux logements sociaux. Le concept de mixité invoqué ne repose sur aucune base ou critère objectifs. Pour le RBDH, il s'agit plus souvent d'un prétexte fallacieux, utilisé par les politiques, y compris les représentants des partis « progressistes », uniquement pour contraindre l'installation de populations défavorisées dans un quartier. Il peut aussi servir à couvrir une opération immobilière plus rentable que le logement social.

4. De procedure voor de stedenbouwkundige vergunning en de openbare aanbestedingen¹

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning

Net als alle andere nieuwbouwprojecten van private of openbare actoren, moeten ook de projecten van het Plan voor de Huisvesting een stedenbouwkundige vergunning krijgen.

Maar omdat de aanvrager van de bouwvergunningen voor het Plan van de Huisvesting de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is, een openbare instelling, is de procedure enigszins anders. De ganse procedure wordt vastgelegd in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)⁵.

Terwijl normaal gezien een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij en afgeleverd door de gemeente, worden de vergunningen aangevraagd door een publiekrechtelijke persoon afgeleverd door (de gemachtigde ambtenaar van) het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Hij raadpleegt hiervoor wel het college van de gemeente waar de woningen zullen gebouwd worden.

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet dus voor de projecten van het Plan voor de Huisvesting worden gericht aan de gemachtigde ambtenaar. Binnen een termijn van maximum 20 dagen, ontvangt de aanvrager een bericht van ontvangst en kennisgeving dat zijn dossier volledig is.

Tegelijkertijd maakt de gemachtigde ambtenaar het volledige dossier over aan de gemeente en de andere instellingen die

advies moeten geven over het project.

De behandeling op het niveau van de gemeente

Het College van Burgemeester en Schepenen organiseert daarop een openbaar onderzoek. Dat openbaar onderzoek vangt aan binnen de 15 dagen nadat de aanvrager bericht heeft gekregen dat zijn aanvraag volledig is. Het openbaar onderzoek duurt meestal slechts 15 dagen.

Het openbaar onderzoek wordt in de gemeente en aan de buurtbewoners bekendgemaakt via rode affiches met de vermelding "bericht van openbaar onderzoek". Je vindt ze op een goed zichtbare plaats aan het gemeentehuis, maar ook op het adres van en rondom het betrokken goed opgehangen.

Een rode affiche informeert je over de aard van het project, waarom er een openbaar onderzoek wordt gevoerd en geeft je inlichtingen over hoe je kan reageren. Ieder persoon kan ook op de gemeente bij de dienst stedenbouw het dossier raadplegen (de bouwplannen en eventueel de effectenstudie).

De overlegcommissie

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt binnen de 8 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het proces verbaal van sluiting van openbaar onderzoek op en roept binnen de 15 dagen de overlegcommissie bij elkaar. De

overlegcommissie vormt de tweede fase binnen de wettelijke procedure van informatie en overleg en geeft aan het Gewest een advies over het project in openbaar onderzoek. Het advies van de overlegcommissie kan gunstig, gunstig mits voorwaarden of ongunstig zijn en is niet bindend.

In de overlegcommissie zetelen vertegenwoordigers van de gemeente en van het gewest, met name van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel (GOMB), van de gewestelijke administratie stedenbouw, het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH), van de gewestelijke administratie monumenten en landschappen, de Dienst voor Monumenten en Landschappen en van de gewestelijke milieuadministratie, het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM). De leden van de overlegcommissie luisteren naar een uiteenzetting van de architecten en naar eventuele bezwaren van buurtbewoners.

De overlegcommissie geeft advies binnen de 30 dagen na sluiting van het openbaar onderzoek. Ook het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente geeft advies.

5. Ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, BS van 26 mei 2004.

De definitieve beslissing

Het gewest (gemachtigde ambtenaar) neemt uiteindelijk de beslissing en levert al dan niet de vergunning af. Tussen het bericht van kennisgeving dat het aanvraagdossier volledig is en de uiteindelijke beslissing mag maximaal 150 dagen liggen. De gemachtigde ambtenaar houdt daarbij rekening met het advies van de gemeente, maar is niet verplicht dit volledig te volgen.

Beroep

Op het einde van deze procedure bestaat er ook nog een beroepsmogelijkheid voor de aanvrager en de gemeente. Binnen de maand na de beslissing van de gemachtigde ambtenaar kunnen zij beroep aantekenen bij het Stedenbouwkundig College en desnoods bij de Brusselse Regering. Andere betrokkenen, de buurtbewoners bijvoorbeeld, kunnen enkel nog een beroep indienen bij de Raad van State.

Tot nu toe heeft de gemachtigde ambtenaar slechts twee stedenbouwkundige vergunning toegekend. Hiertegen werd geen beroep ingesteld.

De achillespees van het Plan

De laatste tijd erkent ook de staatssecretaris voor huisvesting dat het Plan voor de Huisvesting vertraging heeft opgelopen en dat de realisatie van 5.000 publieke woningen voor het eind van de legislatuur utopisch wordt.

Waarom heeft het plan achterstand opgelopen? Wanneer we enkele projecten van de eerste fase bekijken, kunnen we een aantal redenen aanduiden.

Het openbaar onderzoek voor het Craetbosproject in Neder-Over-Heembeek begon op 11 november 2006. Op 19 december is de overlegcommissie bij elkaar gekomen en de vergunning werd afgeleverd op 6 februari 2007.

Dit project had dan ook veel troeven: goed ontwerp zowel op het vlak van architectuur, als energieprestaties als integratie in de buurt.

Maar de zaken lopen niet altijd zo vlot.

Het project Moensberg in Ukkel

De overlegcommissie van de gemeente Ukkel heeft zich op 14 juni 2006 gebogen over het project Moensberg. De vergunning werd pas op 27 december 2006 afgeleverd. Die vertraging was te wijten aan de mindere kwaliteit van het project. Voor het gekozen perceel was een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) geldig. Dit BBP legt onder meer de toegestane hoogte en

oppervlakte van mogelijke bebouwing vast.

Het project dat in openbaar onderzoek werd gebracht, week echter af van sommige voorschriften van het BBP. Dat is opmerkelijk omdat van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, als openbare instelling, toch mag verwacht worden dat zij de stedenbouwkundige regels respecteert. Bovendien stond in de openbare aanbesteding duidelijk vermeld (in elke aanbesteding trouwens) dat de bouwfirmas zich moet informeren over de stedenbouwkundige regels voor het perceel.

De overlegcommissie heeft daarom weliswaar een positief advies gegeven voor het project, maar met een heleboel voorwaarden. Het college heeft dat advies overgenomen. Daarop heeft de BGHM het project herwerkt om te vermijden dat de gemeente of buurtbewoners in beroep zouden gaan.

Een goed ontwerp dat meteen de voorschriften van het BBP respecteert, zou hier tijdswinst hebben opgeleverd.

Het project Mettwie in Molenbeek

Het project aan de Mettwielaan in Molenbeek is een ander voorbeeld.

De BGHM publiceert in het Belgisch Staatsblad van 8 juli 2005 een openbare aanbesteding voor de bouw van 56 sociale woningen.

Vrij snel komt er een petitie op gang in de wijk tegen de bouw van sociale woningen. De gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2006 komen eraan en onder druk van de petitie wordt het project gewijzigd, na verschillende bijeenkomsten tussen gemeente en gewest.

De grote sociale woningen worden bijna volledig uit het plan gehaald en vervangen door kleinere woningen waardoor het aantal woningen toeneemt tot 58.

Gelukkig heeft geen enkele firma een beroep aangespannen bij de raad van state tegen deze wijziging van de openbare aanbesteding.

Vervolgens duurt het nog tot januari 2007 vooraleer het project in openbaar onderzoek wordt gebracht. De overlegcommissie van 30 januari houdt geen rekening met de opmerkingen van de Commissie Monumenten en Landschappen en de vraag van buurtverenigingen om meer grote sociale woningen te voorzien.

Het project Lahaye in Jette

Ander voorbeeld, ander verhaal. Deze keer in Jette, waar de gemeente twee terrein ter beschikking stelt voor de bouw van sociale en middelgrote woningen.

Voor dat laatste project wordt de openbare

aanbesteding gelanceerd in juli 2005. Op 29 september 2006 komt de overlegcommissie bij elkaar, maar daar wordt beslist om het advies voorlopig op te schorten. Volgens de gemeente Jette zou het voorgestelde project niet overeenkomen met het project waarmee zij akkoord ging in de overeenkomst met de BGHM.

Pas twee maand later, levert de overlegcommissie een positief advies af met een heleboel voorwaarden. Ook hier moet de bouwfirmas haar oorspronkelijk project herzien.

De promotie-opdracht : gedaan ermee of nog ?

Op 1 maart 2007 maakte de pers melden van een nieuwe harde slag voor het Plan voor de Huisvesting. De Raad van State had de aanbesteding voor het project Boondaal in Elsene opgeschort, na beroep van een van de 5 kandidaat-firmas.

In haar vonnis verklaart de Raad van State dat de BGHM verschillende regels van de openbare aanbesteding heeft overtreden.

De Raad van State wijst er onder meer op dat de BGHM nadat de offertes waren ingediend een onderhandelingsprocedure heeft opgestart, maar dit niet heeft bekend gemaakt en onvoldoende heeft gemotiveerd.

Bovendien werd bij die onderhandelingsprocedure een kandidaat heropgevist die een prijs had geboden die veel hoger lag dan de maximumprijs opgelegd door het lastenboek.

Het is trouwens aan die kandidaat dat de BGHM uiteindelijk het project heeft toegekend op het eind van de onderhandelingsprocedure.

Dit vonnis lijkt de doodsteek te zijn voor het systeem van de promotie-opdracht, waarbij één aanbesteding wordt gelanceerd voor zowel architectuur als bouw en financiering van het project. Dit systeem werd toegepast om sneller te kunnen werken.

Op 5 maart 2007 verklaarde de staatssecretaris voor Huisvesting de 'Le Soir' dat het misschien tijd was om opnieuw de klassieke openbare aanbesteding te hanteren: eerst een aanbesteding voor het architecturale aspect, gevolgd door een aanbesteding om dat project dan te bouwen.

Deze fouten zijn verbazend voor een instelling zoals de BGHM gespecialiseerd in openbare aanbestedingen. Misschien moeten we de reden hiervoor zoeken in de politieke wil en poging om het beste project alsnog te selecteren.

Voor de tweede fase van het Plan zal naast de BGHM ook de Gewestelijke Investeringsmaatschappij Brussel (GIMB)



Privaat-publieke samenwerking.

optreden als bouwheer.

We hopen dat de mindere ervaring van de GIMB met openbare aanbestedingen en stedenbouwkundige projecten een efficiënte en snelle uitvoering van de projecten niet zal hinderen.

Dit beroep bij Raad van State is ongetwijfeld ook gemotiveerd door de omvang van het project. In het vonnis erkent de Raad van State dat het project Ernotte van dergelijke economische betekenis is dat de afgewezen firma onherroepelijke schade kan lijden. Het 'aankondigingsblad van openbare aanbestedingen' heeft sinds 1 januari 2003 slechts een keer een oproep voor een project van meer dan 100 woningen bekendgemaakt, namelijk voor 190 woningen. Het project Ernotte voorziet 324 woningen voor een budget van ongeveer 30 miljoen Euro.

Moeten de procedures hervormd worden ?

De ervaringen met de projecten van het Plan tonen aan dat alle fundamentele beslissingen al zijn genomen voor het project in openbaar onderzoek komt en tijdens de overlegcommissie wordt besproken. De gemeenten, de eigenaars van de terreinen,

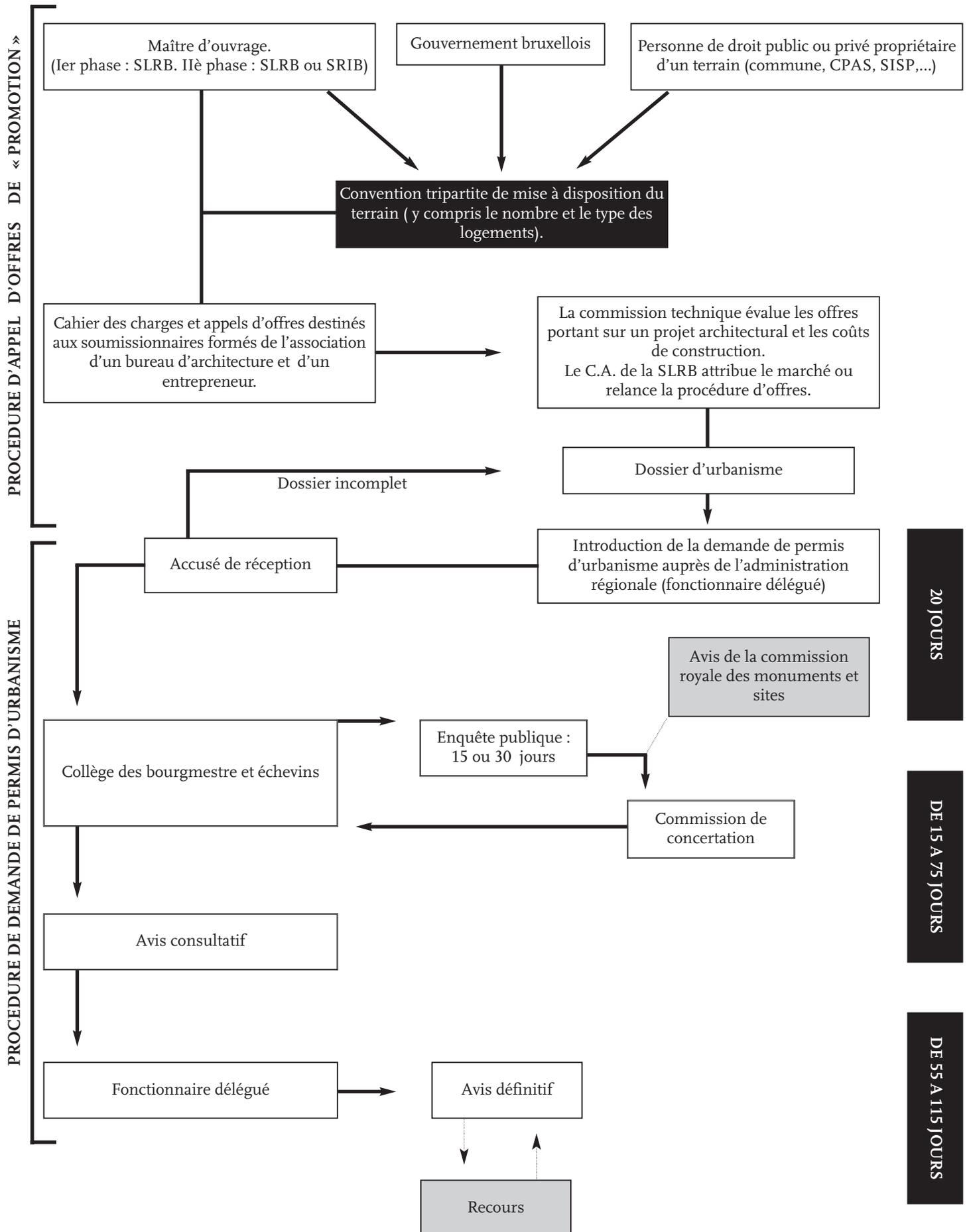
en de staatssecretaris voor huisvesting stellen een overeenkomst op. Het is dan dat alles wordt bedisseld of afspringt, en dat alles achter de schermen.

Het belang van de overlegcommissie, de enige publieke gelegenheid om inspraak te hebben in het project, wordt geminimaliseerd.

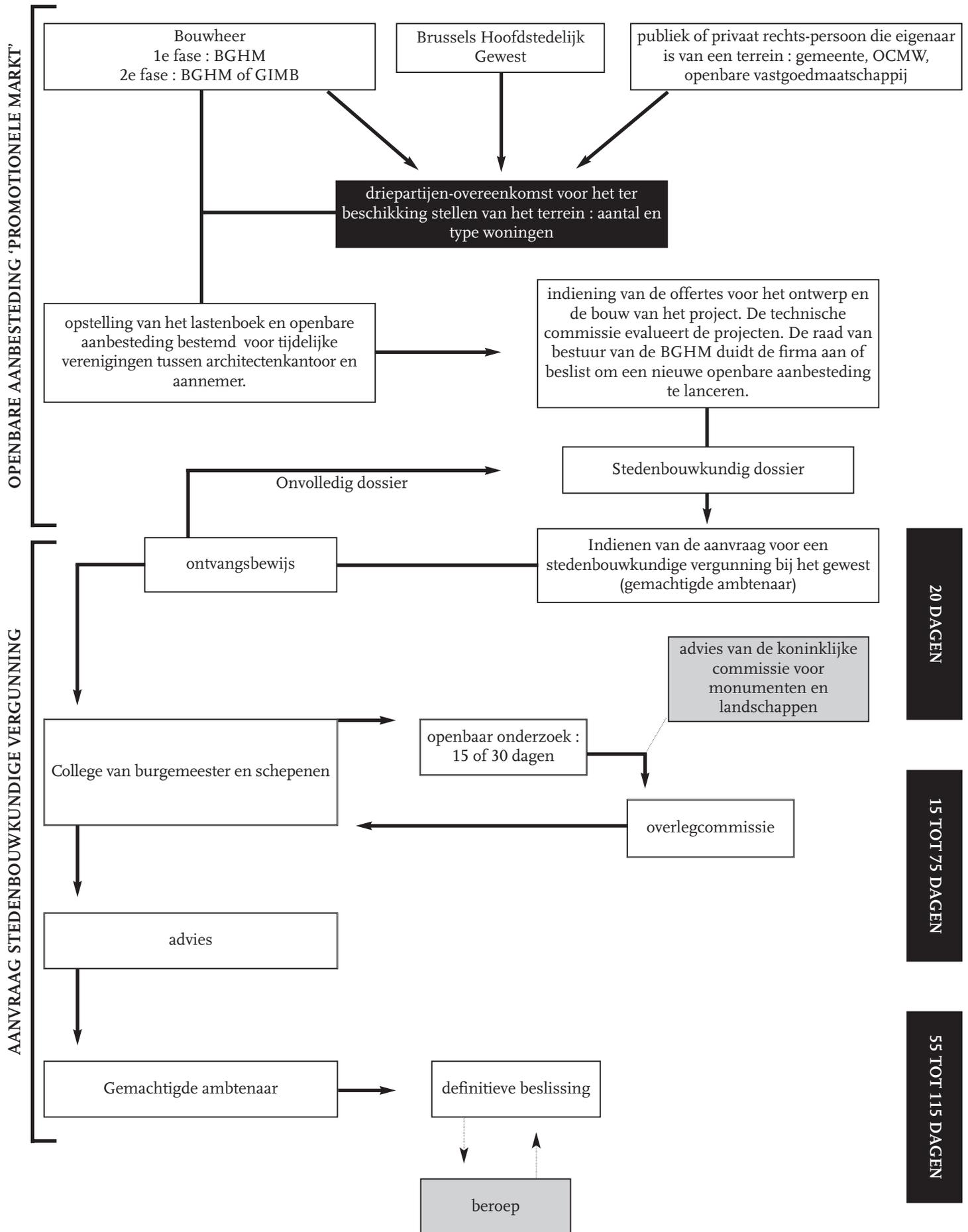
Het slagen van het Plan voor de Huisvesting zal nochtans voor een groot deel afhangen van de integratie van de buurtbewoners en buurtverenigingen.

Dit houdt in dat de toekomstige openbare aanbesteding een nieuwe dimensie zouden moeten bevatten : integratie van het project in de buurt op het vlak van mobiliteit, uitrusting en gemengdheid. Enkel zo kan de bouw van sociale woningen misschien de nimby reflex die sommige bewoners hebben ombuigen.

Organigramme des procédures



Schema van de openbare aanbesteding en de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning



5. Les projets

Nous vous présentons ci-dessous un tableau synthétique des projets.

Vous trouverez aussi dans ce numéro une carte géante du Plan logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle permet de situer précisément sur la carte de la région tous les projets décrits dans le tableau récapitulatif et de les identifier facilement à l'aide d'une photo. Il s'utilise avec un document détachable, en page 33, le « compteur », qui vous permettra de comptabiliser le nombre de logements construits.

Cerise sur le gâteau, vous pourrez compléter ces informations en consultant les fiches sur notre site web qui décrivent les enjeux et l'évolution de chaque projet jusqu'au 30 mars 2007. Ces documents sont disponibles sur www.rbdh-bbrow.be.

MOLENBEEK-SAINT-JEAN AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
Le projet suivant est mis à l'enquête publique :
Adresse du bien : BLD LOUIS METTEWIE, 421
Identité du demandeur : SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE (S.L.R.B.)
Objet de la demande: permis d'urbanisme : construction
Nature de l'activité principale : construction de 58 logements sociaux avec 17 parkings couverts et 12 parkings à l'air libre
Zone au PRAS : zone d'habitation + PPAS Scheutbosch BIS approuvé le 26/11/1992 + dans le site classé du Scheutbosch approuvé le 06/10/1997
Motif principal de l'enquête : - modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation (PRAS art 2.5.2°) - dérogation au PPAS (COBAT art 155§2 : hauteur du bâtiment)
L'enquête publique se déroule du 09/01/2007 au 23/01/2007
La réunion de la commission de concertation est fixée au 30/01/2007 à partir de 9:00 h à la maison communale.
Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier complet de la demande peut être consulté à l'administration communale : - du lundi au vendredi : le matin entre 9 h et 12 h. - le mercredi entre 17 h et 20 h (sur rendez-vous).
Des explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues à l'administration communale le vendredi matin entre 9 h et 12 h ou sur rendez-vous par téléphone au n° 02/412.37.62.
Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être adressées : - par écrit au collège des Bourgmestre et Echevins, à l'adresse suivante Service Urbanisme 20, rue du Comte de Flandre - 1080 Bruxelles au plus tard le 23/01/2007 - au besoin oralement, pendant l'enquête publique, auprès de l'agent désigné à cet effet à la maison communale, le vendredi de 9 à 12 h.
Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne peut demander par écrit au collège des Bourgmestre et Echevins à être entendue par la commission de concertation
A MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 12/12/2006 Par le Collège : Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre, Jacques DE WINNE Philippe MOUREAUX

Projet Mettwie: avis d'enquête publique

Projets de la 1er phase.								
Appellation	Situation	Propriétaire du terrain	Maître d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements moyens	Proportion de grands logements	Avancement du projet	Observations
Craetbosch	Avenue de Versailles, Neder-Over-Hembeek. Le projet s'intégrera dans le complexe du Val Maria.	« Le Home Familial »	SLRB ¹	58	0	13%	Permis d'urbanisme délivré le 06/02/07. Les travaux pourraient débuter pendant l'été 2007.	La quantité de petits logements permettra le transfert à partir des nombreux grands logements sous-occupés du complexe du Val Maria. En réalité l'opération permettra l'arrivée de près de 50 grandes familles dans le quartier. Les logements seront gérés par « Le Home Familial »
Ernotte (Boondaal)	ch. De Boitsfort et av. de la Forêt à Ixelles	Commune d'Ixelles	SLRB ¹	234	82	35%	Procédure d'attribution du marché	Le Conseil d'Etat a suspendu l'attribution du marché le 1er février 2007 pour vice de procédure. Retour à la case départ ! Les logements seront gérés par le Foyer ixellois.
Jules Lahaye	rue Jules Lahaye à Jette	Commune de Jette et Foyer Jettois.	SLRB ¹	0	65	34%	Avis définitif en attente. L'AATL ² a demandé au maître d'ouvrage d'effectuer une série de modifications au projet.	La commission de concertation a remis un avis positif assorti de nombreuses conditions le 17 novembre 07, avec deux mois de retard. Elle a préconisé de remplacer neuf grands logements par des logements une chambre pour augmenter la taille moyenne des logements.
Stiénon	avenues Stiénon et Rommelaere à Jette	Commune de Jette.	SLRB ¹	79	0		Demande de permis en attente.	Les logements seront gérés par le Foyer jettois.
Mettewie	Boulevard Mettewie, à Molenbeek, à proximité du parc du Scheutbos.	Commune de Molenbeek	SLRB ¹	58	0	7%	Avis définitif en attente.	Le premier projet prévoyait près de 30% de grands logements. Les riverains ont protesté et le bourgmestre a cédé sans rougir. Les logements seront gérés par le « Logement molenbeekois ».
Moensberg	Entre la rue du Bourdon et la rue du Moensberg à Uccle.	CPAS d'Uccle	SLRB ¹	103	0	23%	Permis définitif délivré le 27 décembre	Le projet initial dérogeait au PPAS#. Il a été remanié suite à l'avis de la commission de concertation. Mais il dérogerait toujours au PPAS ³ .

1. Société du Logement de la Région bruxelloise. Société du Logement de la Région bruxelloise.
2. Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.
3. Plan particulier d'affectation du Sol.

IIè Phase					
Situation	Propriétaire	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Avancement du projet	Observations
Berchem-Sainte-Agathe, avenue des Cognassiers.	Société régionale de Logement pour le Grand Bruxelles ¹	SLRB	30	L'appel d'offres a été publié le 13 septembre 2006	
Berchem-Sainte-Agathe, rue de la Gérance.	La Cité Moderne ¹	SLRB	50	L'appel d'offres a été publié le 15 mars 2007	
Berchem-Sainte-Agathe, rue de Termonde.	La Cité Moderne ¹	SLRB	30	L'appel d'offres a été publié le 15 mars 2007	
Haren À l'angle de la rue de l'Osier fleuri et de la rue de la Paroisse à Haren.	Régie foncière de Bruxelles-ville et CPAS de Bruxelles	SRIB ²	Env. 70	La convention tripartite aurait été signée. L'appel d'offres est en préparation.	
Laeken Cité Modèle.	La Cité Moderne ¹	SLRB	Env. 140	L'appel d'offres a été publié le 15 janvier 2007	
Neder-Over-Hembeek. Rue Warandeveld.	Régie foncière de Bruxelles-ville	SRIB ²	30	La convention tripartite aurait été signée. L'appel d'offres est en préparation.	
Neder-Over-Hembeek. Chemin Vert.	Régie foncière de Bruxelles-ville	SRIB ²	Env. 70	La convention tripartite aurait été signée. L'appel d'offres est en préparation.	Plusieurs riverains ont introduit un recours auprès du Conseil d'Etat contre le projet, alors qu'il n'existe pas encore...
Saint-Gilles. Quartier du Midi. Périmètre « Fonsny » (entre l'avenue Fonsny et la rue de Mérode).	S.A. Bruxelles-Midi ³	SRIB ²	Env. 80	La convention tripartite aurait été signée. L'appel d'offres est en préparation.	
Uccle. Rue des Polders	Régionale foncière de la Région bruxelloise	SRIB ²	Env. 60 logements moyens	La convention tripartite aurait été signée. L'appel d'offres est en préparation.	
Woluwé Saint-Lambert. Entre la rue Konkel et la chaussée de Stockel.	« Habitation Moderne » ¹	SLRB	70 logements sociaux et 30 logement moyens, dont au moins 30% de grands logements	L'appel d'offres a été publié le 22 janvier 2007	

1. Société de logement social.

2. Société Régionale d'investissement de Bruxelles.

3. La S.A. Bruxelles-Midi est une société de droit privé financée par le gouvernement bruxellois, par l'intermédiaire entre autres de la SRIB... Elle a pour but de revitaliser le quartier (sic).

5. De projecten

U vindt hieronder een overzicht van de projecten van het Plan voor de Huisvesting. Bovendien vindt u in dit nummer van Art 23 een grote kaart van het Plan waarmee u de verschillende projecten kan lokaliseren aan de hand van foto's. Op pagina 33 staat er een « teller » waarmee u het verloop van de projecten op de voet kunt volgen. Tenslotte kan u ook terecht op onze website waar de evolutie van de verschillende projecten nauwgezet wordt bijgehouden : www.rbdh-bbrow.be.

SINT-JANS- MOLENBEEK BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK
AANVRAAG VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
Het volgend project wordt aan openbaar onderzoek onderworpen :
<u>Adres van het goed</u> : LOUIS METTEWIELAAN, 421
<u>Identiteit van de aanvrager</u> : SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE (S.L.R.B.)
<u>Voorwerp van de aanvraag</u> : stedenbouwkundige vergunning : inrichting
<u>Aard van de hoofdactiviteit</u> : bouwen van 58 sociale appartementen met 17 overdekte parkings en 12 openlucht parkings
<u>Zone op het gewestplan</u> : typisch woongebied + GCHEWS Scheutbosch BIS goedgekeurd op 26/11/1992 + in de geklasseerde site Scheutbosch goedgekeurd op 06/10/1997
<u>Hoofdrede van het onderzoek</u> : - wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in een typisch woongebied (GBP art 2.5.2°) - afwijking op GBP (CWRO art 155§2 : hoogte van het gebouw)
Het openbaar onderzoek vindt plaats van 09/01/2007 tot 23/01/2007
De vergadering van de overlegcommissie vindt plaats op 30/01/2007 in het gemeentehuis vanaf 9:00 u.
Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het volledige dossier van de aanvraag op het gemeentebestuur worden geraadpleegd : - van maandag tot vrijdag : 's morgens tussen 9 u en 12 u - op woensdag van 17 u tot 20 u (op afspraak).
Technische uitleg over het dossier kan worden bekomen bij het gemeentebestuur op vrijdag morgen tussen 9 u en 12 u of na telefonische afspraak op het nr. 02/412.37.62.
De opmerkingen en bezwaren over het dossier kunnen worden gericht : - schriftelijk tot het College van Burgemeester en Schepenen, op het volgende adres Dienst Stedenbouw 20, Graaf van Vlaanderenstraat te - 1080 Brussel uiterlijk op 23/01/2007 - mondeling tijdens het openbaar onderzoek bij de daartoe aangewezen beambte in het gemeentehuis op vrijdag tussen 9 u en 12 u.
Tijdens het openbaar onderzoek kan elke persoon schriftelijk aan het College van Burgemeester en Schepenen vragen door de overlegcommissie gehoord te worden .
Te SINT-JANS-MOLENBEEK, 12/12/2006 Door het College : De Gemeentesecretaris, De Burgemeester, Jacques DE WINNE Philippe MOUREAUX
34.136

Mettewie Project: bericht van openbaar onderzoek

Projecten van de 1e fase								
Naam	Ligging	Eigenaar van het terrein	bouwheer	Aantal sociale woningen	Aantal middelgrote woningen	% grote woningen	Stand van zaken	Opmerkingen
Craetbosch	Versaillelaan, Neder-Over-Hembeek.	Home Familial	BGHM ¹	58	0	13%	Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 06/02/07. De werken zouden in de zomer van 2007 kunnen starten	De woningen zullen worden beheerd door de openbare vastgoedmaatschappij 'Home Familial'
Ernotte (Boondaal)	Bosvoordsesteenweg en Woudlaan in Elsene	Gemeente Elsene	BGHM ¹	234	82	35%	Toekenning van de aanbesteding bezig	De raad van state heeft op 1 februari 2007 de toekenning van de aanbesteding opgeschort omwille van procedurefouten. De woningen zullen worden beheerd door de Foyer ixellois.
Jules Lahaye	Jules Lahayestraat in Jette	gemeente Jette en Jetse Haard	BGHM ¹	0	65	34%	Wachten op de stedenbouwkundige vergunning. De gewestelijke administratie stedenbouw heeft gevraagd om het project aan te passen.	De overlegcommissie heeft een positief advies gegeven op 17 november 2006 met een reeks voorwaarden.
Stiénon	Stiénonlaan en Rommelaerelaan in Jette	gemeente Jette	BGHM ¹	79	0		Aanvraag bouwvergunning in voorbereiding	De woningen zullen worden beheerd door de Jetse Haard
Mettewie	Mettewielaan in Molenbeek, vlakbij het Scheutbos	gemeente Molenbeek	BGHM ¹	58	0	7%	Wachten op de stedenbouwkundige vergunning	Het eerste ontwerp voorzagt 30% grote woningen. Onder druk van buurtbewoners is dat veranderd. De woningen zullen worden beheerd door de openbare vastgoedmaatschappij « Logement molenbeekoï »
Moensberg	Tussen de Bourdonstraat en de Moensbergstraat	OCMW Ukkel	BGHM ¹	103	0	23%	Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27 december 2006	Het initiele project wijkt af van het BBP. Project aangepast op advies van de overlegcommissie, maar wijkt nog altijd af van BBP ³ .

2e fase					
Ligging	Eigenaar	Bouwheer	Aantal woningen	Stand van zaken	Opmerkingen
Sint Agatha Berchem, Kweeperboomlaan	Sorelo ¹	BGHM ¹	30	Openbare aanbesteding gepubliceerd op 13 september 2006	
Sint Agatha Berchem, rue de la Gérance	La Cité Moderne ¹	BGHM ¹	50	Openbare aanbesteding gepubliceerd op 15 maart 2007	
Sint Agatha Berchem, Dendermondestraat	Modelwijk ¹	BGHM ¹	30	Openbare aanbesteding gepubliceerd op 15 maart 2007	
Haren Parochiestraat	Grondregie en OCMW van Stad Brussel	GIMB ²	ongeveer 70	Overeenkomst zou getekend zijn. Openbare aanbesteding in voorbereiding	
Laken Modelwijk	Modelwijk ¹	BGHM ¹	ongeveer 140	Openbare aanbesteding gepubliceerd op 15 januari 2007	
Neder-Over-Hembeek Warandeveld.	Grondregie van Stad Brussel	GIMB ²	30	Overeenkomst zou getekend zijn. Openbare aanbesteding in voorbereiding	
Neder-Over-Hembeek Groenweg	Grondregie van Stad Brussel	GIMB ²	ongeveer 70	Overeenkomst zou getekend zijn. Openbare aanbesteding in voorbereiding	Verskillende buurtbewoners hebben een klacht ingediend bij de Raad van State, terwijl het project nog niet bestaat.
Sint Gillis Zuidwijk, tussen de Fonsnylaan en de Mérodestraat	S.A. Bruxelles-Midi ³	GIMB ²	ongeveer 80	Overeenkomst zou getekend zijn. Openbare aanbesteding in voorbereiding	
Ukkel Poldersstraat	Gewestelijke grondregie	GIMB ²	ongeveer 60 middelgrote woningen	Overeenkomst zou getekend zijn. Openbare aanbesteding in voorbereiding	
St. Lambrechts-Woluwe tussen de Konkelstraat en de Stokkelse steenweg	« Habitation Moderne » ¹	BGHM ¹	70 sociale woningen en 30 middelgrote woningen, waarvan minstens 30% grote woningen	Openbare aanbesteding gepubliceerd op 22 januari 2007	

6. Conclusions

Plusieurs failles dans la conception et la mise en œuvre du Plan expliquent l'impression chaotique de son évolution.

Tout d'abord, le Plan ne s'est pas donné les moyens de son ambition politique. Bien que le financement des projets ait été assuré par le gouvernement, d'autres moyens ont manqué ou ont été distribués selon des logiques douteuses. La SLRB a dû attendre près d'un an le renforcement de ses moyens humains pour faire face à la surcharge de travail. Quand il est apparu qu'elle était incapable de faire front à tous les projets, on a décidé de désigner un second maître d'ouvrage. Au lieu de choisir un organisme public qui a bâti sa notoriété sur le développement immobilier, le gouvernement jette son dévolu sur un organisme financier public. Comprenez qui pourra. Depuis qu'elle a été désignée, la SRIB a brillé par sa discrétion. Tandis que la SLRB a déjà lancé tous ses appels d'offres dans le cadre de la seconde phase, la SRIB n'en a publié aucun. Ce n'est que la partie visible de l'iceberg. La première phase du Plan n'a pas brillé par sa transparence. Dans la seconde phase, les acteurs et les projets ont été multipliés par deux. Est-ce un gage de réussite ? Une autre faille est apparue très vite dans le Plan. Celui-ci reposait sur un pari. Les communes devaient s'engager avec enthousiasme pour libérer les réserves foncières nécessaires. Pour des raisons liées aux politiques communales ou à leur rapport avec le pouvoir régional, la manne céleste n'est pas tombée. Les concepteurs du Plan ont péché par amateurisme en négligeant l'importance du facteur foncier. Quand bien même les communes prêtent, elles imposent des conditions parfois déplaisantes pour le gouvernement, qui se cabre. Et c'est l'affrontement. A la décharge du gouvernement, des intérêts communaux, pas toujours très nobles, n'ont pas manqué de retarder le Plan.

Mais le Plan ne fait pas non plus l'unanimité au gouvernement, qui n'a pas donné les coudées franches à Madame Dupuis. Pen-

dant qu'elle ramassait des bouts de terrain, le gouvernement bruxellois fondait la Société d'Acquisition Foncière, une société de droit privé chargée de la gestion immobilière des 40 hectares de terrains désaffectés acquis de la S NCB. On a l'impression que le plat de résistance c'est pour la SAF. Les restes du festin c'est pour le Plan ! Avez-vous entendu une seule éminence gouvernementale soutenir le Plan ?

Par ailleurs, la question de la maîtrise foncière n'explique pas tout. Dans la première phase, la fin a trop souvent justifié les moyens. La méthode est à double tranchant. A Ixelles, le Conseil d'Etat a suspendu l'attribution du marché ! Retour à la case départ d'un projet qui ne cesse de piétiner. La gestion des projets uclois et molenbeekois a aussi prêté le flanc à des recours, par bonheur sans conséquences. Le Plan souffre-t-il d'une maladie de jeunesse ? A-t-il besoin de rodage ? On peine à croire que la SLRB est à ce point incapable d'attribuer un marché sans faire une bourde aussi grossière. Peut-être a-t-elle exécuté un ordre. Le politique s'est invité plus d'une fois dans la conception des projets. Normalement, pas de quoi fouetter un chat sans doute. Mais l'intrusion politique est dévastatrice si elle ne se fait pas dans un esprit continu d'écoute et d'explication des enjeux du logement social, et plus encore dans le respect indéfectible des règles édictées par le même pouvoir (attribution des marchés publics, PPAS, missions de la SLRB, etc.). Madame Dupuis ne cesse de prétendre que la proportion de 30% de grands logements dans le Plan sera atteinte sur l'ensemble des projets, alors qu'on est loin du compte et qu'elle a montré à Jette et à Molenbeek que ce n'était pas une priorité.

Le Plan peut-il encore réussir ? Il n'est sans doute pas trop tard. Le projet du Craetbosch, avenue de Versailles à Neder-Over-Hembeek fait pâlir d'envie. Un premier projet de très mauvaise qualité avait été catégoriquement rejeté. A la suite du second appel d'of-

fres, la société coopérative « Le Home Familial » avait rencontré tous les soumissionnaires de façon à adapter leurs projets aux besoins du quartier et des locataires. Le résultat fut exemplaire : le projet sélectionné a fait l'unanimité par sa qualité architecturale, écologique (avec des économies d'énergie substantielles à la clé), sociale et urbanistique. Le Craetbosch préfigure l'avenir du logement social et illustre bien la façon dont le Plan devrait être piloté. Un exemple d'intégration architecturale et urbanistique, un exemple de concertation, fondés sur une volonté politique forte à ouvrir une nouvelle ère faste pour le logement social.

6. Conclusies

Verskillende gebreken in het opzet en de uitvoering liggen ten gronde aan een te trage vooruitgang van het Plan voor de Huisvesting.

In de eerste plaats beschikt het Plan over onvoldoende middelen.

De financiering van de projecten is weliswaar verzekerd door de Regering, maar andere middelen ontbreken. De BGHM bijvoorbeeld heeft meer dan een jaar moeten wachten op versterking van het personeel. Wanneer dan duidelijk werd dat ondanks die versterking de BGHM niet alle projecten kon beheren, werd beslist om een tweede bouwheer aan te duiden. Maar in plaats van een instelling te kiezen die over ruime ervaring beschikt met woningbouw, werd gekozen voor een financieringsinstelling. Begrijp wie kan.

Sinds de GIMB werd aangeduid als tweede bouwheer, hebben we er trouwens nog niets van gehoord. Terwijl de BGHM reeds alle aanbestedingen voor de twee fasen van het Plan heeft gelanceerd, heeft de GIMB nog geen enkele gepubliceerd.

Een ander probleem dat bij het Plan is opgedoken, is het gebrek aan voldoende gemeenten die bereid zijn om hun terreinen af te staan. Eigen gemeentelijke belangen of prioriteiten en een slechte verhouding met het Gewest liggen daaraan ten gronde.

Blijkbaar is het streefcijfer van de 5000 extra publieke woningen zomaar gelanceerd, zonder zeker te zijn dat de gemeenten voldoende terreinen wilden afstaan.

En zelfs wanneer gemeenten terreinen willen ter beschikking stellen, dan zijn hun voorwaarden zo hoog dat het Gewest daar niet kan op ingaan. Met andere woorden, de gemeentelijke belangen hebben het Plan ernstig vertraagd.

Maar het Plan wordt ook onvoldoende gesteund door de voltallige regering. Terwijl mevrouw Dupuis hier en daar terreinen

probeert los te weken, heeft het Gewest de Société d'Acquisition Foncière opgericht, een maatschappij die 40 hectare terreinen aangekocht van de NMBS moet beheren. We hebben de indruk dat de lekkere brokken zijn bestemd voor het SAF en de kruimels voor het Plan voor de Huisvesting.

De kwestie van de terreinen verklaart echter niet alles.

Tijdens de eerste fase van het Plan, heeft het doel teveel de middelen geheiligd. In Elsene heeft de Raad van State de toekenning van de aanbesteding opgeschort. Ook de beslissingen over de projecten in Ukkel en Molenbeek openden de deur voor beroepsprocedures, die gelukkig niet gekomen zijn. Gaat het hier om kinderziekten? Is de BGHM werkelijk zo onhandig in het uitbesteden van overheidsopdrachten?

Of heeft zij onder druk van de politiek gehandeld? Politieke inmenging gaat in ieder geval te ver wanneer zij geen rekening houdt met de regels die zij zelf heeft opgesteld (openbare aanbesteding, BPA, missies van de BGHM, ...).

Mevrouw Dupuis herhaalt voortdurend dat de 30% grote woningen in het Plan zal worden gehaald, maar tot nu toe is dat niet het geval en de voorbeelden in Jette en Molenbeek leren ons dat het aantal grote woningen geen prioriteit is.

Kan het Plan nog slagen? Het is zeker niet te laat. Het Craetbosch project in Neder-Over-Heembeek is bewijst dat ook goede projecten mogelijk zijn. Een eerste slecht ontwerp werd categoriek verworpen. Voor de tweede openbare aanbesteding heeft de coöperatieve maatschappij 'Home Familial' alle geïnteresseerde ondernemingen ontmoet om zo de projecten te laten inspeken op de behoeften van de wijk en van de huurders. Het resultaat is voortreffelijk en is een voorbeeld omwille van zijn architecturale, ecologische, sociale en stedenbouwkundige kwaliteiten.

Het Craetbosch project illustreert op welke

wijze het Plan zou kunnen en moet worden uitgevoerd: als een Plan voor de Huisvesting dat volop kiest voor architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten, met aandacht voor overleg en gebaseerd op de politieke wil om een nieuw tijdperk voor de sociale huisvesting te openen.





art. 23 #10

Le droit au logement en Belgique: d'un point de vue bruxellois

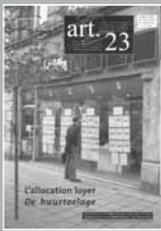
Het recht op wonen in België: vanuit Brussel bekeken



art. 23 #18

Les logements vides à Bruxelles

Leegstand in Brussel



art. 23 #11

L'allocation loyer

De huurtoelage



art. 23 #19

Pistes concrètes pour un encadrement des loyers

Concrete pistes voor een omkadering van de huurprijzen



art. 23 #12

Les projets de cohésion sociale

De sociale cohesieprojecten



art. 23 #20

5 ans d'Art. 23

5 jaar Art. 23



art. 23 #13

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{er} partie) ou la lutte contre les logements insalubres

De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel) of de strijd tegen ongezonde woningen



art. 23 #21

L'allocation loyer une solution pour les Bruxellois

De huurtoelage een oplossing voor de Brusselaars



art. 23 #14

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{er} partie) Le droit de gestion publique

De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel) Het openbaar beheersrecht



art. 23 #22

La production des logements sociaux, nouveaux logements

De productie van sociale woningen



art. 23 #15

La politique du logement à Bruxelles: promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties



art. 23 #23

Les communes et le logement

Gemeenten en huisvesting



art. 23 #16

Mémoire du Droit au logement

Memorandum Recht op Wonen



art. 23 #24

Logement social = logement durable ?

Sociale woning = duurzame woning ?



art. 23 #17

Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen in Brussel



art. 23 #25

Demandeurs d'asile, personnes sans-papier et le logement

Asielzoekers, mensen zonder papieren en huisvesting