

## Vos interventions – CC 15/12/2014 – M. FRANCOIS

### Dossiers de M. l'échevin Ouriaghli

- Accord de la section.

**M. François**.- Je souhaiterais intervenir sur le point 57 relatif à la construction de 40 logements et de 35 emplacements de parking à Haren (Arenberg 3). S'il n'est pas opposé à la construction de nouveaux logements, le groupe Ecolo-Groen a toujours plaidé pour une vision globale qui intègre tous les équipements nécessaires (écoles, commerces, crèches, transports) à un projet de vie durable. Or de tels équipements collectifs font défaut à Haren. Le lien entre nouveaux logements et infrastructures est pourtant essentiel. Je m'étonne qu'un tel projet soit lancé avant même que le schéma directeur pour Haren n'ait été adopté. En termes de mobilité, la perspective d'une densification du trafic inquiète les riverains.

La Ville doit avoir la capacité d'anticiper, dans une vision globale, la création de nouvelles unités de logement en lien avec la création d'équipements et infrastructures au service des habitants.

**M. Ouriaghli**, échevin.- Nous en revenons à l'importance des équipements par rapport aux logements. Le présent projet est intégré au schéma directeur de Haren. Le cahier des charges a été adopté en première lecture. Les aménagements sont prévus, puisque sur 40 logements, au moins 15 sont réservés aux seniors. En outre, un projet d'école et de crèche est en cours à Haren.

---

### Question orale de M. François sur « la qualité des produits vendus lors des Plaisirs d'hiver, la gestion énergétique et les déchets »

**M. François**.- Les Plaisirs d'hiver, c'est non seulement le plus grand marché de Noël du pays, mais aussi le cinquième événement bruxellois en termes de visiteurs. Il s'agit donc d'un formidable levier pour mettre en avant notre savoir-

faire, nos produits, nos artisans, tout en prônant une dynamique positive et exemplaire de gestion des déchets ou de gestion énergétique.

Tout d'abord, pour les chalets et les produits artisanaux ou de bouche qui y sont proposés, notre groupe estime que vous pourriez donner une réelle impulsion pour soutenir les produits et articles belges et, dans la mesure du possible, bruxellois. Vous n'êtes pas sans savoir que l'achat de produits locaux permet de réduire (jusqu'à 20 fois) la quantité de CO2 émise, grâce à la diminution des rejets liés aux transports, tout en dynamisant l'économie locale.

Des marchés en Europe ont lancé l'idée des « tournées-tests » pour goûter les différents vins chauds, promouvoir les recettes authentiques et labelliser les produits de bonne qualité. Cette démarche pourrait-elle être envisagée à Bruxelles ?

Dans le même ordre d'idées, comment s'opère la sélection et selon quels critères ?

En ce qui concerne la gestion des déchets, pouvez-vous nous dire ce que vous avez mis en place pour sensibiliser spécifiquement les exposants avant leur installation, ainsi que les visiteurs, à la réduction et au tri des déchets ?

Sur le plan énergétique, vos services ont-ils sensibilisé les exposants et les artisans à l'utilisation d'éclairage LED sur leurs stands et, plus largement, aux économies d'énergie ? Strasbourg a, autre bel exemple à suivre, supprimé une ampoule sur 3 de ses illuminations.

Vous l'aurez compris, nous sommes très attachés à l'image de qualité et de responsabilité que doit véhiculer chaque grand événement organisé par la Ville, les Plaisirs d'hiver compris. Il s'agit avant tout d'une opportunité formidable de donner une image positive de Bruxelles, mais pas seulement en surface. Nous devons nous montrer vigilants et intraitables sur la qualité et le caractère authentique de cet événement.

**M. Close**, échevin.- Je partage pleinement votre avis. Les équipes de Plaisirs

d'hiver sensibilisent les candidats belges et bruxellois à ces thématiques. Nous recevons chaque année 700 candidatures pour 240 chalets et nous limitons à 60 ou 70 le nombre de chalets qui vendent de la nourriture à consommer sur place. Nous nous efforçons de démarcher les meilleurs artisans. Nous donnons la priorité aux artisans producteurs pour leur donner une chance de présenter leurs produits aux Plaisirs d'hiver. Ainsi, il y a deux ans, nous avons créé un « label artisan » afin d'offrir à ces commerçants producteurs certains avantages, mais surtout pour leur permettre d'être identifiés facilement sur le marché. Pour attribuer ce label, nous vérifions la provenance des produits et favorisons ceux qui fabriquent ou transforment des matières de leur région, qu'ils soient belges ou étrangers.

Nous donnons également la priorité aux anciens commerçants qui nous restent fidèles et s'engagent avec nous à faire évoluer le marché de Noël. Nous travaillons d'ailleurs chaque année à améliorer notre cahier des charges afin de privilégier la qualité et l'esprit de Noël, comme c'est le cas à Strasbourg, pour reprendre votre exemple. Nous réfléchissons aussi à des systèmes d'évaluation objectifs pour juger des meilleurs plats, vins chauds, articles cadeaux de l'édition et de la décoration des chalets.

Nous veillons, dès la sélection et pendant toute la durée du marché, à ce que chaque commerçant tienne ses engagements et respecte les produits - et leur présentation - pour lesquels ils nous ont sollicités. Nous collaborons avec l'AFSCA, laquelle effectue 3 ou 4 passages sur le marché et sanctionne les exposants, le cas échéant. Nous sommes attentifs aux consommations d'énergie et nous organisons une véritable sensibilisation aux excès de consommation, en favorisant partout les éclairages à LED. Les groupes électrogènes ne seront utilisés qu'en cas de délestage.

Un système de consigne des gobelets a déjà été instauré à Bruxelles les Bains et au Brussels Summer Festival. Cependant, sur un marché de cette importance, je dois reconnaître que nous n'avons pas encore réussi à l'imposer, cela pour des

raisons logistiques et techniques liées au parcours de quelque 2,5 km. Ce projet fait néanmoins l'objet d'une étude détaillée par nos équipes événementielles. Chaque année, en collaboration avec le service Propreté de la Ville, nous sensibilisons également les commerçants à l'importance du tri de leurs déchets, en leur fournissant les outils nécessaires.

---

## **Budget 2015 de la Régie foncière des propriétés communales**

### **Exposé de M. l'échevin Ouriaghli**

**M. Ouriaghli**, échevin.- C'est avec satisfaction que la Ville de Bruxelles et son CPAS peuvent affirmer que leur pari a été tenu. En effet, le Plan 1000 logements mis en œuvre sous la précédente législature a été finalisé cette année. Les dernières réceptions provisoires ont été acceptées et les 1.065 logements créés sont en location.

En 2015, le second Plan logement commencera à se concrétiser, puisque 96 nouveaux logements seront mis en location par la Régie foncière. Comme chaque année, les investissements ne concerneront pas seulement la production de logements neufs, mais aussi l'entretien extraordinaire et la rénovation du patrimoine existant. Concrètement, cela se traduit par un budget extraordinaire de plus de 49 millions €. Le budget d'exploitation s'élève à 39 millions € et est, comme chaque année, à l'équilibre.

Les recettes et dépenses enregistrent une hausse d'environ 6 % liée au nombre élevé de nouveaux logements mis sur le marché en 2013 et 2014.

La dette s'élèvera, en 2015, à 174 millions €, soit un taux d'endettement de 21 %. Ce taux devrait monter à 31 % en 2018 et baisser ensuite. Il est totalement maîtrisé. Pour rappel, les Sicafi disposent d'un plafond légal d'endettement de 65 %. Le plan financier est sain, non seulement pour la législature 2012-2018, mais aussi pour la suivante. En effet, le prochain Collège disposera d'une marge d'investissement d'environ 100 millions € qui pourront, par exemple, être

affectés à l'achat de logements produits dans le cadre du projet Neo ou à la production de logements dans la ZIR 4.

Ne perdons pas de vue que la dette augmente parce que la Ville, au travers de sa Régie, investit pour répondre à la forte demande de logements de qualité à prix modérés. Il s'agit de réels investissements, puisqu'ils sont source de recettes à long terme. Pour rappel, en deux législatures, la Régie verra son parc immobilier augmenter de 48 %, soit 1.227 nouveaux logements.

Toutefois, nous veillons à ce que ces investissements n'influent pas négativement sur les budgets et que ceux-ci restent à l'équilibre tant en 2015 que pour les années à venir.

Je conclurai en mettant en avant quatre nouveaux projets qui verront le jour en 2015 : - la vente de logements moyens neufs par la Ville de Bruxelles aux conditions de revenus et d'occupation qui doivent encore être fixées, mais qui seront proches de celles de Citydev ;

- la mise en œuvre du droit de gestion publique au travers de deux dossiers tests ;

- la création d'un site internet propre à la Régie pour faciliter les démarches administratives et la recherche d'un logement. Il permettra aussi au candidat locataire de ne plus devoir se rendre physiquement à la Régie pour se porter candidat à un logement. Il s'agit d'un exemple concret de la volonté du Collège d'utiliser les ressources informatiques pour améliorer le service aux habitants ;

- la création d'un « guichet logement » pour mieux coordonner les actions en matière de logement sur le territoire de la Ville et offrir aux Bruxellois un lieu d'information de qualité.

### **Discussion générale**

**M. Ceux**.- Les politiques qui nous ont été présentées s'inscrivent dans la

continuité de celles lancées pendant la législature précédente. Dans les conditions d'emprunt actuelles, il est de bonne gestion, pour la Régie, d'accroître le patrimoine de la Ville. Et sur le plan social, sachant à qui s'adresse ce type de logement, une telle politique permet de maintenir les prix du marché au plus bas.

Vous évoquez le Plan régional du logement. Il est dit, à la page 2 de votre présentation, que la Région a choisi une filiale de la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB), à savoir la SFAR, comme structure porteuse de projets de construction.

Vous citez aussi le projet Molenblok et ses 28 logements. Qu'advient-il de ce projet vieux de 7 ans ? Où se situe le blocage ? Le permis obtenu il y a 2 ans arrive à terme... Je vous encourage à intervenir auprès des membres de votre parti qui gèrent ce dossier pour qu'ils le fassent avancer.

S'agissant de la vente de logements dans le but de récupérer un capital qui serait ensuite réinvesti, ce point est le seul qui apparaît au conditionnel dans votre projet de budget : « Une réflexion est menée pour la vente de logements réalisée pour les ménages à revenus moyens. » Cela fait pourtant longtemps que nous soutenons cette idée qui permettrait à des Bruxellois de devenir propriétaires à des conditions socialement intéressantes. Et nous savons que les propriétaires restent plus volontiers sur le territoire de la Ville.

Le développement de la ZIR 4 est un projet essentiel. J'aimerais recevoir quelques précisions sur les logements qui y seront construits. Cette zone me tient à cœur. Elle constitue l'entrée de Neder-over-Heembeek.

Moyennant réponse sur ces trois points, notre groupe approuvera le budget qui nous est présenté.

**M. François**.- Cette même phrase (« Une réflexion est menée pour la vente de logements réalisée pour les ménages à revenus moyens ») m'a également

interpellé. Nous soutenons tout projet raisonnable visant à ramener des ménages à revenus moyens sur le territoire de la Ville, mais nous aimerions en savoir davantage sur vos intentions. Quels seront le cadre et l'ampleur de cette politique ? À quel public s'adressera-t-elle et sous quelles conditions ? Ce défi majeur doit se transformer en politique structurelle pour éviter les effets d'aubaine.

Pourriez-vous détailler les deux cas d'études en cours sur la gestion publique ?

**M. Mampaka**.- Je salue le projet de création d'un guichet logement. Quel budget avez-vous inscrit pour sa réalisation ?

**M. Ouriagli**, échevin.- Le guichet logement occupera 3 équivalents temps plein, largement subsidiés, en plus de la logistique nécessaire, soit environ 120.000 €.

Le Molenblok est un projet régional. Le rôle de la Ville consistait à céder des terrains à la Région pour qu'elle y développe du logement social et moyen. Il semble que le permis pose problème, mais je n'en sais guère plus. Je précise que ce n'est pas un membre de mon parti qui est compétent en la matière à la Région. J'interrogerai la ministre sur ce dossier.

Le volet acquisitif figure clairement dans notre programme de majorité. En 2015, nous inaugurerons des logements, à savoir 6 maisons unifamiliales neuves sur le site Arenberg - Pré aux Oies, destinés à la vente, ce qui constituera une première pour la Régie. Dans les prochaines années, une vingtaine de logements que nous possédons sur le territoire de la commune d'Evere seront également mis en vente.

Pour la ZIR 4, nous disposerons d'une marge d'investissement, à partir de 2018, d'environ 100 millions €. Plus d'une centaine de logements sont prévus sur ce

site pour la location et, peut-être, pour l'acquisitif. Ce projet est très important à nos yeux.

**M. Coomans de Brachène**, échevin.- Nous attendons un arrêté de la Région bruxelloise par lequel la Ville sera mandatée pour élaborer un PPAS visant la ZIR 4. Le service Planification a déjà travaillé sur une série de prescriptions relatives à cette zone. Bien entendu, nous devons respecter les prescriptions fixées pour la zone du Canal. Selon les estimations, le nombre de logements pourrait osciller entre 150 et 180. Nous devons ajouter à cela des équipements essentiels comme l'école ou les installations sportives. Il importe d'intervenir sur cette entrée de Neder-over-Heembeek pour répondre à la demande des habitants.

**M. Ceux**.- Je remercie l'échevin pour ses éclaircissements sur le volet acquisitif. J'en prends acte et je m'en réjouis. Il serait pertinent d'envisager la vente d'une partie des 150 à 180 futurs logements créés sur la ZIR 4.

La SFAR nous a fait plancher sur les 28 logements sociaux du Molenblok. Je demande à l'échevin de tout faire pour que ce projet avance enfin.

**M. François**.- En matière d'acquisitif, 6 maisons et une vingtaine de logements ne constituent pas une politique. Comment seront sélectionnés les futurs propriétaires et à quelles conditions ?

**M. Ouriaghli**, échevin.- Les conditions seront similaires à celles de Citydev.

---

## **Budget 2015 de la Régie foncière des propriétés communales**

### **Exposé de M. l'échevin Ouriaghli**

**M. Ouriaghli**, échevin.- C'est avec satisfaction que la Ville de Bruxelles et son

CPAS peuvent affirmer que leur pari a été tenu. En effet, le Plan 1000 logements mis en œuvre sous la précédente législature a été finalisé cette année. Les dernières réceptions provisoires ont été acceptées et les 1.065 logements créés sont en location.

En 2015, le second Plan logement commencera à se concrétiser, puisque 96 nouveaux logements seront mis en location par la Régie foncière. Comme chaque année, les investissements ne concerneront pas seulement la production de logements neufs, mais aussi l'entretien extraordinaire et la rénovation du patrimoine existant. Concrètement, cela se traduit par un budget extraordinaire de plus de 49 millions €. Le budget d'exploitation s'élève à 39 millions € et est, comme chaque année, à l'équilibre.

Les recettes et dépenses enregistrent une hausse d'environ 6 % liée au nombre élevé de nouveaux logements mis sur le marché en 2013 et 2014.

La dette s'élèvera, en 2015, à 174 millions €, soit un taux d'endettement de 21 %. Ce taux devrait monter à 31 % en 2018 et baisser ensuite. Il est totalement maîtrisé. Pour rappel, les Sicafi disposent d'un plafond légal d'endettement de 65 %. Le plan financier est sain, non seulement pour la législature 2012-2018, mais aussi pour la suivante. En effet, le prochain Collège disposera d'une marge d'investissement d'environ 100 millions € qui pourront, par exemple, être affectés à l'achat de logements produits dans le cadre du projet Neo ou à la production de logements dans la ZIR 4.

Ne perdons pas de vue que la dette augmente parce que la Ville, au travers de sa Régie, investit pour répondre à la forte demande de logements de qualité à prix modérés. Il s'agit de réels investissements, puisqu'ils sont source de recettes à long terme. Pour rappel, en deux législatures, la Régie verra son parc immobilier augmenter de 48 %, soit 1.227 nouveaux logements.

Toutefois, nous veillons à ce que ces investissements n'influent pas négativement sur les budgets et que ceux-ci restent à l'équilibre tant en 2015 que

pour les années à venir.

Je conclurai en mettant en avant quatre nouveaux projets qui verront le jour en 2015 : - la vente de logements moyens neufs par la Ville de Bruxelles aux conditions de revenus et d'occupation qui doivent encore être fixées, mais qui seront proches de celles de Citydev ;

- la mise en œuvre du droit de gestion publique au travers de deux dossiers tests ;

- la création d'un site internet propre à la Régie pour faciliter les démarches administratives et la recherche d'un logement. Il permettra aussi au candidat locataire de ne plus devoir se rendre physiquement à la Régie pour se porter candidat à un logement. Il s'agit d'un exemple concret de la volonté du Collège d'utiliser les ressources informatiques pour améliorer le service aux habitants ;

- la création d'un « guichet logement » pour mieux coordonner les actions en matière de logement sur le territoire de la Ville et offrir aux Bruxellois un lieu d'information de qualité.

### **Discussion générale**

**M. Ceux**.- Les politiques qui nous ont été présentées s'inscrivent dans la continuité de celles lancées pendant la législature précédente. Dans les conditions d'emprunt actuelles, il est de bonne gestion, pour la Régie, d'accroître le patrimoine de la Ville. Et sur le plan social, sachant à qui s'adresse ce type de logement, une telle politique permet de maintenir les prix du marché au plus bas.

Vous évoquez le Plan régional du logement. Il est dit, à la page 2 de votre présentation, que la Région a choisi une filiale de la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB), à savoir la SFAR, comme structure porteuse de projets de construction.

Vous citez aussi le projet Molenblok et ses 28 logements. Qu'advient-il de ce

projet vieux de 7 ans ? Où se situe le blocage ? Le permis obtenu il y a 2 ans arrive à terme... Je vous encourage à intervenir auprès des membres de votre parti qui gèrent ce dossier pour qu'ils le fassent avancer.

S'agissant de la vente de logements dans le but de récupérer un capital qui serait ensuite réinvesti, ce point est le seul qui apparaît au conditionnel dans votre projet de budget : « Une réflexion est menée pour la vente de logements réalisée pour les ménages à revenus moyens. » Cela fait pourtant longtemps que nous soutenons cette idée qui permettrait à des Bruxellois de devenir propriétaires à des conditions socialement intéressantes. Et nous savons que les propriétaires restent plus volontiers sur le territoire de la Ville.

Le développement de la ZIR 4 est un projet essentiel. J'aimerais recevoir quelques précisions sur les logements qui y seront construits. Cette zone me tient à cœur. Elle constitue l'entrée de Neder-over-Heembeek.

Moyennant réponse sur ces trois points, notre groupe approuvera le budget qui nous est présenté.

**M. François**.- Cette même phrase (« Une réflexion est menée pour la vente de logements réalisée pour les ménages à revenus moyens ») m'a également interpellé. Nous soutenons tout projet raisonnable visant à ramener des ménages à revenus moyens sur le territoire de la Ville, mais nous aimerions en savoir davantage sur vos intentions. Quels seront le cadre et l'ampleur de cette politique ? À quel public s'adressera-t-elle et sous quelles conditions ? Ce défi majeur doit se transformer en politique structurelle pour éviter les effets d'aubaine.

Pourriez-vous détailler les deux cas d'études en cours sur la gestion publique ?

**M. Mampaka**.- Je salue le projet de création d'un guichet logement. Quel

budget avez-vous inscrit pour sa réalisation ?

**M. Ouriagli**, échevin.- Le guichet logement occupera 3 équivalents temps plein, largement subsidiés, en plus de la logistique nécessaire, soit environ 120.000 €.

Le Molenblok est un projet régional. Le rôle de la Ville consistait à céder des terrains à la Région pour qu'elle y développe du logement social et moyen. Il semble que le permis pose problème, mais je n'en sais guère plus. Je précise que ce n'est pas un membre de mon parti qui est compétent en la matière à la Région. J'interrogerai la ministre sur ce dossier.

Le volet acquisitif figure clairement dans notre programme de majorité. En 2015, nous inaugurerons des logements, à savoir 6 maisons unifamiliales neuves sur le site Arenberg - Pré aux Oies, destinés à la vente, ce qui constituera une première pour la Régie. Dans les prochaines années, une vingtaine de logements que nous possédons sur le territoire de la commune d'Evere seront également mis en vente.

Pour la ZIR 4, nous disposerons d'une marge d'investissement, à partir de 2018, d'environ 100 millions €. Plus d'une centaine de logements sont prévus sur ce site pour la location et, peut-être, pour l'acquisitif. Ce projet est très important à nos yeux.

**M. Coomans de Brachène**, échevin.- Nous attendons un arrêté de la Région bruxelloise par lequel la Ville sera mandatée pour élaborer un PPAS visant la ZIR 4. Le service Planification a déjà travaillé sur une série de prescriptions relatives à cette zone. Bien entendu, nous devons respecter les prescriptions fixées pour la zone du Canal. Selon les estimations, le nombre de logements pourrait osciller entre 150 et 180. Nous devons ajouter à cela des équipements

essentiels comme l'école ou les installations sportives. Il importe d'intervenir sur cette entrée de Neder-over-Heembeek pour répondre à la demande des habitants.

**M. Ceux**.- Je remercie l'échevin pour ses éclaircissements sur le volet acquisitif. J'en prends acte et je m'en réjouis. Il serait pertinent d'envisager la vente d'une partie des 150 à 180 futurs logements créés sur la ZIR 4.

La SFAR nous a fait plancher sur les 28 logements sociaux du Molenblok. Je demande à l'échevin de tout faire pour que ce projet avance enfin.

**M. François**.- En matière d'acquisitif, 6 maisons et une vingtaine de logements ne constituent pas une politique. Comment seront sélectionnés les futurs propriétaires et à quelles conditions ?

**M. Ouriagli**, échevin.- Les conditions seront similaires à celles de Citydev.

---