



**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

Compte rendu intégral

**Commission de l'aménagement
du territoire, de l'urbanisme
et de la politique foncière**

RÉUNION DU

MERCREDI 29 MARS 2006

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Integraal verslag

**Commissie voor de ruimtelijke
ordening, de stedenbouw
en het grondbeleid**

VERGADERING VAN

WOENSDAG 29 MAART 2006

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

concernant "les menaces d'expropriations dans le quartier du Midi".

INTERPELLATION JOINTE DE M. YARON PESZTAT,

concernant "le projet régional de développement des abords de la gare du Midi".

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Mon interpellation procède de la crainte - peut-être allez-vous me convaincre du contraire - que nous soyons confrontés à un dysfonctionnement de la loi sur les expropriations pour cause d'utilité publique dans le quartier du Midi. J'ai toujours été très attaché au droit de propriété, un droit citoyen où le prince doit respecter certains droits. Le droit d'exproprier doit être utilisé avec beaucoup de prudence. Or, ce qui se passe dans le quartier du Midi depuis de nombreuses années me laisse penser que cette prudence n'est pas de mise.

En effet, des personnes ont été menacées d'expropriation dans le quartier, ou encore, du fait que leur bien tombe sous le coup du plan d'expropriation, les travaux qu'elles effectueraient ne seraient pas indemnisés.

Or, cet arrêté d'expropriation a été pris en août 1996 et son délai de validité expire en août 2006. A l'époque, vous étiez déjà ministre-président du

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

TOT DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

betreffende "het dreigen met onteigeningen in de wijk rond het Zuidstation".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER YARON PESZTAT,

betreffende "het gewestelijk project voor de ontwikkeling van de buurt rond het Zuidstation".

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Het recht op eigendom is erg belangrijk en de overheid moet dus zeer voorzichtig omspringen met onteigeningen. Ik heb de indruk dat ze dat niet doet in de Zuidwijk.*

Personen werden bedreigd met onteigening of kregen te horen dat hun goed in het onteigeningsplan werd opgenomen en dat nieuwe werken niet vergoed zouden worden.

Het onteigeningsbesluit dateert van augustus 1996 en is geldig tot augustus 2006. Toen reeds was u minister-president en burgemeester van de betrokken gemeente.

Bent u op de hoogte van deze bedreiging van het recht op eigendom van de bewoners van deze buurt?

Volgens het besluit worden werken in de afgebakende zone niet vergoed, wat erg nadelig is

gouvernement et bourgmestre empêché de cette même commune.

Avez-vous été informé de la situation particulièrement peu respectueuse du droit de propriété dans laquelle sont placées les personnes soumises au périmètre de ce droit de préemption ?

Une fois ce périmètre établi, l'arrêté du gouvernement prévoit que les travaux futurs ne sont pas indemnisés, ce qui place tous ces propriétaires dans une situation périlleuse lorsque des travaux sont nécessaires au bien.

Est-il exact qu'une société de droit public dépendant de la Région tente d'intimider les propriétaires, avec la menace de l'expropriation à la clé, dans le but d'obtenir leur bien à vil prix ? Avez-vous été informé de ces pratiques ?

Pourquoi cette société s'est-elle écartée de la pratique bien établie qui consiste à solliciter l'intervention du comité d'acquisition pour négocier ces expropriations ? En effet, le comité d'acquisition dépend de l'Etat et offre une meilleure garantie de neutralité.

Il semblerait que les propriétaires aient été contactés par un comité d'accompagnement, ce qui est différent du comité d'acquisition, dépendant de l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

L'objectif d'installer des bureaux à la place des logements qui s'y trouvent actuellement est-il, selon vous, un but d'utilité publique nécessaire à la légalité de toute expropriation ?

Enfin, pouvez-vous m'indiquer ce qui a justifié un délai d'attente aussi long avant de reprendre les pourparlers avec les propriétaires ? En effet, ce délai d'attente enlève toute pertinence à la justification d'utilité publique, puisque celle-ci requiert une procédure relativement urgente. Cette société de droit public n'aurait pas pu choisir de meilleure voie pour spéculer sur le marché immobilier. Un délai d'attente de neuf ans me paraît être spéculatif.

En conclusion, deux problèmes me semblent démontrer un dysfonctionnement de l'application

voor de eigenaars. Sommige werken zijn immers noodzakelijk.

Klopt het dat een maatschappij van publiek recht de eigenaars intimideert om hun eigendommen voor een spotprijs te kunnen verwerven?

Waarom heeft deze maatschappij geen beroep gedaan op het Comité tot aankoop van onroerende goederen om over deze onteigeningen te onderhandelen, zoals gebruikelijk? Dit comité hangt af van de Staat en is neutraler.

Blijkbaar werden de eigenaars benaderd door een begeleidingscomité, dat afhangt van het kadaster.

Is de vervanging van de huidige woningen door kantoren een doel van openbaar nut, zoals vereist voor een legale onteigening?

Hoe komt het dat er zo lang gewacht werd voor er met de eigenaars gepraat werd? De rechtvaardiging door een doel van openbaar nut veronderstelt immers een zekere dringendheid. Dit lijkt meer op een manier voor deze maatschappij van publiek recht om te speculeren op de vastgoedmarkt.

De wet op de onteigeningen wordt hier op twee manieren geschonden. Ten eerste is het onrechtvaardig en absurd om de werken van de eigenaars gedurende deze lange periode niet te vergoeden. Ten tweede misbruikt het begeleidingscomité het onteigeningsplan om de goederen voor een spotprijs te verwerven. De minst geïnformeerden zijn altijd de eerst gedupeerden.

de la loi sur les expropriations. D'une part, le fait de ne pas indemniser, sur un délai aussi long, les travaux réalisés par les propriétaires est une injustice, d'autant plus absurde en termes d'aménagement du territoire. D'autre part, le comité d'accompagnement de cette société semble abuser de l'arme du plan d'expropriation pour négocier les biens à vil prix. Vous n'ignorez pas que les personnes les moins informées seront les premières abusées.

M. le président.- La parole est à M. Pesztat pour son interpellation jointe.

M. Yaron Pesztat.- M. le ministre-président, je vous ai interpellé il y a peu sur l'état d'avancement du projet de "développement urbain" autour de la gare du Midi, projet qui a été lancé il y a longtemps par la Région bruxelloise, qui a connu un certain nombre de déboires et qui semble vouloir redémarrer tant bien que mal aujourd'hui.

Nous avons une divergence d'opinion sur la manière de finaliser cette opération. Je pense pour ma part qu'il vaudrait mieux arrêter les frais, consolider la rue de Mérode et achever de sacrifier ce qu'il reste de l'avenue Fonsny.

L'objet de mon interpellation d'aujourd'hui porte plutôt sur les modalités de finalisation de la "rénovation" du quartier du Midi, et particulièrement les démarches entreprises par la s.a. Bruxelles-Midi, qui a fait des offres d'achat à une quarantaine de propriétaires d'immeubles dans les quatre îlots situés entre la rue de Mérode et l'avenue Fonsny.

Ces offres d'achat ont été unanimement refusées par l'ensemble des propriétaires parce que jugées trop peu élevées. De fait, les montants annoncés s'échelonnent entre 80.000 et 125.000 euros et sont largement inférieurs aux prix du marché. La presse relate que ce qui a motivé le refus de l'offre dans le chef des propriétaires est qu'il s'agissait de personnes qui avaient acquis les biens récemment, à des fins spéculatives, et qui attendaient dès lors le meilleur moment pour vendre au meilleur prix. Si tel était le cas, je ne me ferais évidemment pas le défenseur des spéculateurs immobiliers, bien au

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Yaron Pesztat *(in het Frans).*- *Het ontwikkelingsproject voor de Zuidwijk heeft heel wat vertraging opgelopen, maar lijkt vandaag opnieuw enigszins van de grond te komen.*

Mijn interpellatie heeft betrekking op de prijs die de nv Brussel-Zuid aan een veertigtal eigenaars in de vier huizenblokken tussen de Merodestraat en de Fonsnylaan heeft geboden.

Geen enkele eigenaar heeft het bod aanvaard, omdat de bedragen, die tussen 80.000 en 125.000 euro schommelen, ver onder de marktprijs liggen. Volgens de pers gaat het om personen die de gebouwen onlangs om speculatieve redenen hebben aangekocht en op het goede ogenblik wachten om tegen de beste prijs te verkopen. Als dat het geval is, zal ik uiteraard niet de belangen van die speculanten verdedigen. Integendeel.

Ik heb de wijk, en een aantal gebouwen ervan, bezocht. De meeste eigenaars die ik heb ontmoet, zijn eigenaars-bewoners en wonen al sinds lang voor de start van de operatie Brussel-Zuid in hun woning. Die eigenaars zijn dus hoegenaamd geen speculanten. Het zijn bescheiden mensen die vóór de vastgoedboom hun woning tegen een redelijk prijs hebben gekocht en aan wie men nu een belachelijke prijs biedt.

De gebouwen zijn niet steeds in goede staat. Toch zijn ze bewoonbaar en worden ze in de praktijk ook vaak door gezinnen bewoond.

Ik kan u daarvan een aantal concrete voorbeelden

contraire.

Je me suis rendu dans le quartier, où j'ai pris quelques contacts et j'ai visité un certain nombre de biens. J'ai vu les offres d'achat qui ont été faites pour ces biens et j'ai rencontré plusieurs propriétaires. J'ai été fort surpris par ce que j'ai vu.

La plupart des propriétaires que j'ai rencontrés sont des propriétaires occupants, dont l'immeuble comporte parfois un rez-de-chaussée commercial, qui possèdent leur bien à titre familial depuis très longtemps et, dans la plupart des cas, bien avant le lancement de l'opération Bruxelles-Midi.

J'ai eu l'occasion de rencontrer la propriétaire d'une maison qu'elle n'occupe pas mais qui appartient à sa famille depuis 1908.

Ces propriétaires-là ne sont pas des spéculateurs. Ce sont des gens modestes, voire très modestes, qui ont acheté ces biens à un prix raisonnable avant le boum immobilier, et à qui l'on propose aujourd'hui des prix dérisoires.

Ces biens ne sont pas toujours en très bon état. Une agence immobilière qui devrait les vendre indiquerait sans doute "à rafraîchir". Ils sont néanmoins habitables et de fait habités, à usage familial.

Quelques exemples :

- Rez-de-chaussée commercial avec trois niveaux et un grenier aménagé. La famille tient le commerce et habite sur place. Elle occupe deux niveaux et en sous-loue deux autres. Cette maison a été achetée pour trois millions de francs belges en 1989, avant le boum immobilier. Prix proposé aujourd'hui : 125.000 euros.
- Maison assez large de façade avec une entrée centrale, deux rez-de-chaussées commerciaux de part et d'autre, quatre niveaux avec un appartement par niveau. Petite cour. 108 m² au sol. Environ 400 m² utiles. Prix proposé : 215.000 euros.
- Unifamiliale traditionnelle bruxelloise, classique, avec trois pièces en enfilade.

geven die uiteenlopen qua prijs en oppervlakte. Zo wordt bijvoorbeeld voor een huis dat in 1989 voor drie miljoen Belgische frank is gekocht nu 125.000 euro geboden. Ik ben geen vastgoedexpert en kan dus de waarde van dergelijke gebouwen niet juist inschatten. Toch is het onmogelijk met de voorgestelde bedragen in Brussel een andere, vergelijkbare woning aan te kopen.

De heer de Clippele heeft gelijk dat de voorgestelde prijs te maken heeft met de staat van het gebouw. Het is echter onmogelijk om werken uit te voeren aan woningen die met onteigening worden bedreigd. De gemeente Sint-Gillis geeft geen toestemming voor omvangrijke renovatiewerken aan dergelijke gebouwen.

Ik begrijp niet welk spelletje de NV Brussel-Zuid aan het spelen is: ze gedraagt zich als een speculant terwijl ze een publiekrechtelijk orgaan is, waarvan het gewest alle aandelen in handen heeft. Dat is moreel onaanvaardbaar.

Ik begrijp evenmin welk politiek doel de vereniging voor ogen heeft. Aangezien de onteigening in augustus 2006 is gepland en het bod van Brussel-Zuid veel te laag is, zullen de verkopers de onteigening afwachten. Het spreekt voor zich dat het Aankoopcomité een hoger bedrag zal vastleggen.

Denkt u de onteigening verder vooruit te schuiven, zodat de bewoners nogmaals tien jaar in de onzekerheid zullen blijven? Sociaal gezien zou dat een catastrofe zijn.

Er is sprake geweest van een overlegcomité tussen de bewoners en de NV Brussel-Zuid. Klopt het dat dit comité nog altijd niet bestaat?

Rez-de-chaussée plus deux niveaux. Prix proposé : 80.000 euros.

- Immeuble de coin parfaitement entretenu avec rez-de-chaussée commercial plus quatre niveaux avec un appartement à chaque niveau. 380 m². Prix proposé : 200.000 euros.
- Petite maison unifamiliale traditionnelle bruxelloise : deux pièces par niveau. Rez-de-chaussée plus deux niveaux. Prix proposé : 100.000 euros. Le propriétaire habite la maison avec sa famille depuis 25 ans. Il y a quinze ans, au moment du lancement de l'opération Bruxelles-Midi, un promoteur immobilier lui a proposé 150.000 euros pour son bien et il a eu le tort de ne pas le vendre. Aujourd'hui, il se retrouve au milieu de nulle part, avec en face de lui le vide absolu, un chantier permanent, et les immeubles qui s'écroulent à droite et à gauche.

N'étant pas expert immobilier, je ne connais pas la valeur de ces biens mais je sais que le marché immobilier bruxellois a flambé depuis 1989 et qu'il est impossible de se reloger à Bruxelles avec les montants proposés, de retrouver une maison unifamiliale ou une maison de rapport qui aurait un rendement similaire.

Leur bien a peu de valeur parce qu'il est en mauvais état mais, comme l'a rappelé M. de Clippele, on n'a pas le droit de faire des travaux quand on est sous le coup d'une expropriation. La commune de Saint-Gilles ne délivrerait pas de permis pour des travaux de rénovation importants sur un bien frappé par une expropriation potentielle.

Par ailleurs, s'il est vrai que ces biens se situent aujourd'hui dans un environnement dégradé, la faute n'en incombe pas aux gens qui les habitent depuis dix, quinze ou vingt ans. On ne peut pas leur reprocher la dégradation du quartier.

Je ne comprends pas à quoi joue la SA Bruxelles-Midi, qui se conduit comme un spéculateur immobilier, alors que c'est une société de droit public dont nous sommes actionnaires à 100%. Il

n'est pas normal que les pouvoirs publics jouent au promoteur immobilier et essaient d'acquérir ces biens au prix le plus bas. C'est moralement inacceptable.

Par ailleurs, je ne comprends pas politiquement quel est le but visé par la SA Bruxelles-Midi. Etant donné que l'expropriation vient à terme en août 2006 et que ces offres sont manifestement beaucoup trop basses pour être acceptées par les vendeurs, ceux-ci attendent l'expropriation en sachant pertinemment bien qu'ils tireront beaucoup plus de leur bien via l'expropriation.

Il est évident que le comité d'acquisition fixera des valeurs supérieures à celles proposées pas la SA Bruxelles-Midi. Les propriétaires n'ont aucun intérêt à vendre à cette dernière et attendront d'être expropriés en août 2006.

Pensez-vous que, d'ici 2006, vous prolongerez l'expropriation, plongeant les occupants dans l'incertitude pour dix années supplémentaires ? Cela serait catastrophique d'un point de vue social.

Je ne comprends pas la stratégie de la SA Bruxelles-Midi. Il a été question de mettre en place un comité de concertation entre les habitants et la SA Bruxelles-Midi, pour régler un certain nombre de problèmes. Il semblerait que ce comité n'ait pas été mis en place. Qu'en est-il ?

M. le président.- La parole est à M. Picqué.

M. Charles Picqué, ministre-président.- J'étudie ce dossier avec une grande objectivité. Il n'a jamais été question de promettre un comité d'accompagnement pour les habitants en question. Après toutes ces années d'expérience politique, je sais dissocier ce qui relève de la gestion politique et des faits objectifs à propos desquels on doit se justifier.

La création de Bruxelles-Midi est partie d'une intention que je défends encore aujourd'hui. Si nous avons laissé des privés mener cette opération, nécessaire à mes yeux, c'eût été plus rapide, plus cruel socialement et moins transparent qu'avec un opérateur public.

De voorzitter.- De heer Picqué heeft het woord.

De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).- *Ik wil in dit dossier een objectief standpunt innemen. Men heeft de bewoners nooit een begeleidingscomité beloofd. De bekommernis van waaruit NV Brussel-Zuid is opgericht, blijft bestaan. Als de privé-sector het dossier in handen had genomen, zou alles snel zijn afgehandeld maar dan wel minder transparant en met enorme sociale gevolgen.*

M. Olivier de Clippele.- Ah bon ?

M. Charles Picqué, ministre-président.- Vous connaissez votre métier, M. de Clippele, mais je connais le mien aussi.

En effet, dans le cas présent, une ordonnance crée l'opérateur et permet de savoir comment est alimenté le capital de l'opérateur, de connaître les droits de l'opérateur, sa base juridique.

Notre débat est en train de s'orienter vers les politiques foncières et vers le clivage idéologique existant entre ceux qui pensent que le marché s'autorégule et ceux qui défendent la nécessité des instruments régulateurs. C'est un autre débat.

L'ordonnance qui crée Bruxelles-Midi lui donne le droit d'acquérir des biens immeubles, bâtis ou non bâtis. Elle prévoit que la Région procède, au nom et pour le compte du concessionnaire, aux expropriations pour cause d'utilité publique qui sont nécessaires à la réalisation des Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS).

Cette mise en oeuvre nécessite une demande préalable de la SA Bruxelles-Midi afin d'activer son droit d'expropriation. Le contrat de gestion de la SA Bruxelles-Midi prévoit qu'à défaut d'acquisition à l'amiable, la société anonyme est susceptible de demander au gouvernement la mise en oeuvre de l'expropriation. Cela répond donc à votre question de savoir pourquoi nous ne sommes pas directement entrés dans la phase de saisine du comité d'acquisition.

Quant aux montants proposés par la SA Bruxelles Midi dans cette phase à l'amiable qui n'a pas l'air de réussir mais qui leur convient bien, j'ajouterai plusieurs éléments :

Il faut savoir que la SA Bruxelles-Midi a négocié une centaine d'immeubles ces dernières années sans qu'il y ait eu de plaintes particulières à propos des prix proposés. On se trouve parfois devant le noyau dur d'une négociation. Il est certain que les derniers immeubles à acquérir sont les plus problématiques. Cela cristallise les tensions des négociations informelles.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- Ach zo?

De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).- U kent uw beroep, mijnheer de Clippele, maar ik ken het mijne evenzeer.

De NV werd opgericht op basis van een ordonnantie, die tevens haar financiële en juridische basis bepaalde.

Ik merk dat dit debat verglijdt naar de ideologische tegenstelling tussen zij die een zelfregulerende markt voorstaan en zij die de regulerende tussenkomst van de overheid bepleiten.

Juridisch gezien kan de NV Brussel-Zuid onroerende goederen aankopen, die nog niet hoeven gebouwd te zijn. Het gewest zal in haar naam en voor haar rekening overgaan tot de onteigeningen die nodig zijn om het BBP (Bijzonder bestemmingsplan) te realiseren.

Dat het Comité tot aankoop van onroerende goederen niet onmiddellijk bij de zaak betrokken werd, komt doordat de NV Brussel-Zuid volgens haar beheerscontract eerst moest trachten de woningen te verwerven met toestemming van de eigenaars, vooraleer ze een beroep kon doen op de regering voor een onteigening.

De NV Brussel-Zuid heeft de afgelopen jaren over een honderdtal gebouwen onderhandeld, zonder dat er klachten waren over de prijzen die ze aanbood. De laatste gebouwen zijn echter wel vaak de meest problematische gevallen, waarbij er de meeste spanningen rijzen tijdens de onderhandelingen.

Zowel de NV Brussel-Zuid als de eigenaars die de prijzen onvoldoende vinden, hebben redelijke argumenten. Ik was wel verbaasd over de prijs die een van de eigenaars mij meedeelde en heb de voorzitter van de NV Brussel-Zuid gevraagd om uit te leggen hoe hij aan dat bedrag komt.

Onderhandelen om minder te betalen mag, maar een openbare operator moet toch rekening houden met de objectieve waarde van het goed. Voor een bepaald huis werd 4,5 miljoen Bef. geboden. Zelfs

Les prix qui sont actuellement proposés, et dans de nombreux cas, contestés par les propriétaires, sont des prix pour lesquels j'ai beaucoup de difficultés à faire la part des choses entre les arguments présentés par la SA Bruxelles-Midi et par certains propriétaires. Je dois cependant admettre, suite à l'approche d'un des propriétaires, que j'ai été assez surpris du prix proposé. J'ai écrit à M. Van Grimberghen, président de la SA Bruxelles-Midi afin de lui dire qu'il me semblait intéressant de justifier le prix proposé pour ce bien.

On peut négocier dans l'intérêt public en essayant de payer moins, mais lorsqu'on est un opérateur public, on doit tenter d'objectiver au mieux la valeur des biens. J'ai moi-même été surpris par la somme équivalant à quatre millions et demi de francs belges que l'on proposait pour une maison. Le bien était certes en mauvais état, mais le montant me paraissait quand même un peu bas. La SA Bruxelles-Midi m'a répondu que ces valeurs avaient été fixées sur base de visites systématiques, eu égard à l'état du bâti, à la connaissance du marché par Bruxelles-Midi, qui a déjà acheté toute une série de biens.

Le comité d'acquisition a marqué son accord sur certains prix, mais je n'ai pas fait le décompte des différences entre les prix du comité d'acquisition et les prix à l'amiable, car ce n'est pas mon travail.

Il y a eu des opérations ne posant aucun problème : c'est le cas de l'îlot A, où un montant de cinq millions d'euros existe pour les acquisitions à effectuer.

Une offre a été faite pour tous les immeubles. L'indemnisation des fonds de commerces a fait l'objet d'une indemnisation distincte. Il faut donc voir si pour les rez avec commerce, les chiffres évoqués couvrent le fond de commerce.

Je pense qu'il convient de mettre en oeuvre sans tarder la procédure d'expropriation, afin que des valeurs non contestables soient fixées par le comité d'acquisition ou le tribunal.

Pendant des années, la SA Bruxelles-Midi a été sous-financée. Lorsqu'on écrira l'histoire de cet épisode, je dirai où se situent les responsabilités, parce que je trouve que lors du lancement d'un

voor een gebouw in slechte staat, is dat weinig. De NV Brussel-Zuid zegt echter dat deze prijs strookt met de situatie op de markt.

Het Comité tot aankoop van onroerende goederen ging akkoord met sommige prijzen. Ik heb mij niet beziggehouden met het verschil tussen de onderhandse prijzen en de prijzen van het Comité.

Voor blok A is 5 miljoen euro uitgetrokken. Hier is er geen enkel probleem.

Op alle gebouwen werd een bod gedaan. De handelszaken worden apart vergoed. Voor de gebouwen met een handelsruimte, moet u dus nagaan of die opgenomen zijn in de genoemde cijfers. De onteigeningsprocedure moet van start gaan, zodat het Aankoopcomité of de rechtbank de waarde definitief kunnen vastleggen.

De NV Brussel-Zuid werd jarenlang ondergefinancierd. Wanneer de overheid een project op gang brengt, is het haar verplichting het naar behoren af te werken. Dat een bepaalde minister een actie opstart, is geen reden voor zijn opvolgers om er geen aandacht meer aan te schenken.

Ik vind dat de zaken lang aanslepen, al werd er terecht voldoende tijd uitgetrokken om de onteigeningen op een sociale manier te laten plaatsvinden. De NV Brussel-Zuid is het slachtoffer geworden van de hoge eisen die men aan de maatschappij stelde.

Het startkapitaal van de NV Brussel-Zuid, ten bedrage van 75 miljoen frank, werd jarenlang niet opgetrokken. Nochtans waren enkele kapitaalsverhogingen geen overbodige luxe geweest. We hebben beseft dat de vennootschap, bij wijze van spreken, drie huizen moest verkopen voor ze er drie andere kon kopen.

We hebben de onderfinanciering van de NV Brussel-Zuid opgelost met een kapitaalsverhoging van 3 miljoen euro en hebben een beroep gedaan op Beliris. Indien nodig zal de gemeente Sint-Gillis haar inkomsten uit stedenbouwkundige lasten gebruiken om de vennootschap te financieren.

We mogen niet langer talmen: er moet nu werk

projet, l'honneur de la fonction publique engage la continuité de l'action. Ce n'est pas parce qu'un ministre a lancé une action que ses successeurs doivent se désintéresser de cette action.

Je trouve aussi que c'est long. On a eu l'occasion d'en débattre. Vous connaissez les écueils : l'opération démarre, la SNCB se fait spéculateur, fait gonfler les prix, absorbe les demandes en matière de bureaux. Le souci de donner du temps à la transaction sociale pour ne pas mettre les gens dehors était légitime: soit on va vite, mais alors les gens sont mis dehors, soit on les recase lentement. La SA Bruxelles-Midi a été victime de ce qu'on exigeait d'elle, c'est-à-dire qu'il n'y ait pas de troubles sociaux, de détresse sociale trop forte pour les locataires.

Le capital de départ de septante-cinq millions de francs de la SA Bruxelles-Midi n'a pas été augmenté pendant plusieurs années. Il aurait fallu plusieurs fois doter Bruxelles-Midi de plus d'argent. On s'est rendu compte qu'il fallait attendre de l'opérateur public qu'il vende trois maisons avant de pouvoir acheter les trois suivantes. Ce sont des enseignements qu'il faut tirer pour l'avenir.

Actuellement, nous avons repris l'affaire en mains. Nous avons remédié à la sous-capitalisation de l'opérateur public, puisqu'il a été procédé à une augmentation de capital à concurrence de trois millions d'euros. Nous avons également activé Beliris. La commune de Saint-Gilles se privera des charges d'urbanisme pour refinancer l'opérateur Bruxelles-Midi si nécessaire. Le plan logement et la SDRB ont été amenés à la table. Dernièrement, un îlot a été acheté par un privé qui va déposer un permis. Nous sortons donc de cette situation.

Il ne faut plus tergiverser et aller vers une expropriation sur la base des valeurs qui ont été décrétées par le comité d'acquisition. Il y a eu des spéculateurs, d'autres qui sont probablement victimes du temps d'attente, et d'autres cas qui sont un peu plus ambigus. Est-ce que je vous ai raconté l'histoire de ce bordel qui demandait une indemnisation incroyable parce qu'il considérait être un fonds de commerce d'avoir huit chambres ?

Je pense donc que nous sortons d'une trop longue

worden gemaakt van de onteigeningen, op basis van de richtprijzen van het Comité tot aankoop van onroerende goederen.

De zaken hebben te lang aangesleept. We moeten daar lessen uit trekken. Zodra de operatie is afgelopen zal ik een aantal denkpistes geven met betrekking tot de manier waarop de overheid beter kan optreden in dergelijke aangelegenheden. Dat is belangrijk voor degenen die vinden dat de overheid de immobiliënmarkt moet reguleren. Het is niet langer aanvaardbaar dat de overheid bij onteigeningen een prijs bepaalt die onder de reële marktwaarde ligt.

Het Comité tot aankoop van onroerende goederen werkt te traag, maar als alles goed gaat, zullen de eigenaars op een eerlijke manier vergoed worden. Het Comité zal richtprijzen vastleggen. We moeten vermijden dat de onteigeningsprocedure nog wordt verlengd.

période et qu'il faut en retirer des enseignements. Quand nous aurons terminé cette opération, je ferai un recueil de réflexions pour que le public, qui a souvent tendance à dire qu'il faut lui confier les missions, soit entouré de toutes les conditions pour réussir. C'est très important pour ceux qui sont les tenants d'une forme de régulation par le public du marché immobilier. Il faut arrêter le petit jeu qui consiste à essayer d'acheter un bien à un prix qui pourrait être inférieur à la vraie valeur. Laissons le tribunal et le comité d'acquisition trancher !

Si tout se passe comme je l'espère, car la lenteur du comité d'acquisition est aussi un sérieux problème pour les opérations à Bruxelles, les propriétaires seront indemnisés justement. Certains d'entre eux ont des exigences folles, d'autres sont raisonnables. Laissons le comité d'acquisition fixer les valeurs et tentons d'éviter un prolongement des dispositions relatives à l'expropriation !

Maintenant, nous avons réuni les conditions pour terminer cette opération, puisque j'ai pu mobiliser toute une série d'acteurs pour qu'il en soit ainsi.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- M. le ministre-président, vous reconnaissez donc que ce qui a été fait n'est pas correct. Je n'ai pas bien compris quelles sont les mesures que vous allez prendre pour corriger la situation.

Vous parlez d'une absence de financement. Je tiens à dire que votre formation politique a été sans discontinuité au pouvoir depuis que l'arrêté d'expropriation a été pris en 1996, et que vous avez été vous-même ministre-président pendant encore trois ans, ce qui représente un délai raisonnable pour mener à bien des négociations, en vue de réaliser une cause d'utilité publique.

Je voudrais savoir si vous couvrez de tels agissements. Il s'agit vraiment d'un dysfonctionnement. Quel est-il ? Qu'un propriétaire essaye de vendre son bien au meilleur prix est tout à fait justifié dans notre société. Jusqu'à présent, je n'ai pas encore rencontré de propriétaire, même socialiste, qui prétende que peu

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *U geeft dus toe dat er niet correct is gehandeld, maar u zegt niet wat u zult doen om de situatie recht te zetten.*

U zegt dat er geen financiële middelen zijn. Uw politieke partij is ononderbroken aan de macht geweest sinds het onteigeningsbesluit in 1996 werd genomen. U had dus voldoende tijd om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

Het is volledig gerechtvaardigd dat een eigenaar zijn goed tegen de beste prijs tracht te verkopen. Wat daarentegen niet te rechtvaardigen valt, is dat een vennootschap van publiek recht misbruik maakt van een onteigeningsbesluit dat bijna tien jaar oud is om druk uit te oefenen op die eigenaars en zo hun woning te verwerven tegen een prijs die heel wat lager ligt dan de marktprijs. Dergelijke praktijken zijn een democratie onwaardig. Het onteigeningsrecht is een uitzonderingsrecht dat beperkt wordt door de Grondwet en het Europees

importe le prix auquel il achète ou auquel il vend, que cela lui est complètement égal. Je crois que tout le monde souhaite vendre ou acheter son bien au meilleur prix. Ce qui ne va pas, c'est qu'une société de droit public abuse d'un arrêté d'expropriation qui date d'il y a près de dix ans pour faire pression sur des personnes, souvent sans défense, et acquérir leur bien à un prix amplement inférieur à celui du marché. Agir ainsi est indigne d'une démocratie. N'oublions pas que le droit d'expropriation est un droit d'exception qui est délimité tant par notre constitution que par la convention européenne des droits de l'homme. C'est donc avec une extrême prudence qu'il faut user de ce droit. Je ne crois pas que cela a été le cas ici. Je souhaiterais donc savoir quelles sont les mesures que vous allez prendre pour que ces agissements prennent fin.

M. le président. - La parole est à M. Pesztat.

M. Yaron Pesztat. - Ma première réflexion est plutôt adressée à M. de Clippele. N'oubliez pas, M. de Clippele, qu'il fut un temps où le MR était aux affaires à la Région bruxelloise. Il avait notamment la tutelle sur ce dossier-là. Cela ne s'est pas mieux passé lorsque vous y étiez qu'avant ou après. Donc, la responsabilité, si elle existe, est, en tous les cas, partagée.

Ensuite, je suis très satisfait des réponses apportées par le ministre-président. Il faut effectivement conclure cette opération dans les plus brefs délais, c'est-à-dire pour août 2006, qui est la date d'expiration du plan d'expropriation. Le mieux qui puisse arriver, à la fois pour les propriétaires et pour l'avenir du quartier, c'est que le plan d'expropriation soit mis en oeuvre d'ici août 2006. Par ailleurs, cela aura l'avantage de permettre aux propriétaires de recevoir le juste prix. Celui-ci n'est pas tant la valeur intrinsèque du bien aujourd'hui, parce qu'alors il faudrait alors tenir compte de sa dégradation, un peu forcée, si j'ose dire, et de son environnement qui, dans certains cas, est particulièrement dégradé. Personne ne veut habiter dans un environnement comme celui-là. A cet égard, il est vrai que ces biens ne valent pas grand chose. L'intérêt d'un prix fixé par le comité d'acquisition de l'Etat est que ce dernier détermine une valeur de relogement. Il faut que ces gens

mensenrechtenverdrag en mag bijgevolg slechts met de grootste voorzichtigheid worden gehanteerd.

Welke maatregelen zult u nemen om een einde te maken aan de wanpraktijken?

De voorzitter. - De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat *(in het Frans).* - *U mag niet vergeten, mijnheer de Clippele, dat de MR een hele tijd bevoegd is geweest is voor dit dossier. Het gaat dus om een gedeelde verantwoordelijkheid.*

De antwoorden van de minister-president stemmen mij tevreden. Het is in het belang van de eigenaars en van de hele wijk dat de operatie zo snel mogelijk wordt uitgevoerd, met andere woorden, vóór augustus 2006, datum waarop het onteigeningsplan vervalt. Op die manier zullen de eigenaars immers een eerlijke prijs krijgen. De prijs van het Aankoopcomité is niet gebaseerd op de intrinsieke waarde van het goed, die sterk gedaald is door de - geforceerde - verloedering van het pand en de omgeving, maar wel op de herhuisvestingswaarde. Aangezien die mensen een andere woning in een soortgelijke wijk moeten kunnen vinden, is het belangrijk dat hen een prijs wordt geboden die in verhouding staat tot de huidige marktprijzen.

puissent retrouver un bien semblable, dans un quartier semblable, à Bruxelles. Pour cela, il faut qu'on leur donne des prix en rapport avec ce qu'offre aujourd'hui le marché immobilier. C'est là que les prix sont largement sous-évalués. Idéalement, beaucoup de ceux que j'ai rencontrés souhaiteraient rester sur place, mais ce n'est pas possible : les pouvoirs publics ont décidé de mener une opération de rénovation urbaine d'ampleur dans le quartier, et ils en font les frais. Je pense que le mieux qui puisse leur arriver est qu'ils soient expropriés et qu'ils bénéficient alors d'un juste prix fixé par le comité d'acquisition.

M. le président.- La parole est à M. Picqué.

M. Charles Picqué, ministre-président.- Les intentions du pouvoir public ont toujours été claires. Il y a un PPAS et un plan d'expropriation qui ont été approuvés. Le problème, c'est la lenteur. Les intentions sont claires et nous les assumons. On y a prévu à la fois des fonctions de logement et des fonctions économiques. Les choses bougent. Il y a des acheteurs pour les parcelles qui ont été acquises par Bruxelles-Midi.

Vous me demandez comment on va procéder ? J'ai demandé à Bruxelles-Midi d'adresser au comité d'acquisition la liste de l'ensemble des biens qui restent à acquérir. Le comité d'acquisition fixera les valeurs et nous entrerons ainsi dans une procédure qui écarte ces négociations soi-disant à l'amiable qui nous font perdre du temps et qui laissent planer un soupçon sur l'objectivité de l'action de Bruxelles-Midi.

- *Les incidents sont clos.*

QUESTIONS ORALES

M. le président.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

De voorzitter.- De heer Picqué heeft het woord.

De heer Charles Picqué, minister-president (in het Frans).- *De intenties van de overheid zijn duidelijk. Het BBP en het onteigeningsplan zijn goedgekeurd. Alleen is de procedure erg traag. Er is plaats voor zowel woningen als voor economische activiteiten. Voor de percelen die Brussel-Zuid heeft aangekocht, zijn er al kandidaat-kopers.*

Wat de procedure betreft, heb ik aan Brussel-Zuid gevraagd het Aankoopcomité de lijst te bezorgen met alle goederen die nog te koop staan. Het Comité zal de prijzen bepalen. Zo verlaten we stilaan het spoor van de minnelijke schikking, die minder objectief leek en voor vertraging zorgde.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

De voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.