

Toepassing van artikel 51bis van het reglement van inwendige orde van de gemeenteraad. Mondelinge vraag van G. VAN GOIDSENHOVEN, gemeenteraadslid, betreffende de vastgoedontwikkeling in de wijk Biestebroeck.

G. VAN GOIDSENHOVEN donne lecture du texte suivant :

G. VAN GOIDSENHOVEN geeft lezing van de volgende tekst:

Le quartier de Biestebroeck est un quartier qui est censé être un pôle de développement urbain rayonnant et exemplaire pour Anderlecht, et même pour tout l'ouest de Bruxelles. L'équilibre entre les différents éléments constitutifs du quartier était le gage de l'élaboration d'un pan de ville capable de faire face aux défis de l'avenir. Ainsi, par exemple, il avait été décidé que les charges d'urbanisme payées par les promoteurs immobiliers allaient financer deux écoles dans le quartier. Or, les nouveaux habitants, à qui les objectifs du développement du quartier ont été ventés, constatent que certains projets promis à du logement dédié à la classe moyenne sont convertis en logement social. Cela concerne tant des projets de logements publics que privés. Dernièrement un ensemble de 170 logements a ainsi été acquis par la « SLRB ». Si un certain nombre de logements sociaux ont été prévus de longue date dans le quartier, les habitants craignent que les équilibres initiaux soient rompus au risque d'hypothéquer le bon développement du quartier. Le Collège peut-il nous dire comment il aborde ces évolutions immobilières qui ressemblent de plus en plus à des effets d'aubaine. Quel sont les conséquences sur le paiement des charges d'urbanisme et le financement des projets d'équipements qui leurs sont liés ?

Monsieur le Bourgmestre-Président donne lecture de la réponse suivante :

De heer de burgemeester-voorzitter geeft lezing van de volgende antwoord:

Je ne partage pas l'interprétation disant que le PPAS fixait le nombre de types de logements. Dans le PPAS, on avait intégré la donnée connue du projet « Petite-île » avec le nombre de logements produits par la « SLRB », notamment à titre de logements par définition sociaux, mais ça n'empêche pas les opérateurs publics, que ce soit « Citydev », le « Fonds du logement », la « SLRB », de chercher des opportunités et de rajouter d'autres ensembles immobiliers à leur portefeuille.

C'est d'ailleurs le cas dans d'autres quartiers qui aussi font l'objet de PPAS. Je cite les PPAS « Trèfles » et « Erasme » qui ne prévoyaient pas de typologie des logements, mais ça n'a pas empêché certains opérateurs publics d'y investir. Cela se passe très bien.

En revanche, là où je suis d'accord avec vous, c'est la problématique des charges d'urbanisme. Pas plus tard qu'aujourd'hui, nous avons attiré l'attention de la « SLRB » et de « CITYDEV » sur le fait que ces charges étaient définies pour financer les équipements scolaires.

G. VAN GOIDSENHOVEN réplique qu'il partage la préoccupation de Monsieur le Bourgmestre-Président concernant les équipements fondamentaux pour faire fonctionner ce quartier, des équipements qui ont été fort justement réfléchis de longue date. Pour le reste, il est vrai que le PPAS ne fixe pas nécessairement le type de logement. Il y a d'ailleurs toujours eu, au niveau du quartier « Trèfles », un « general agreement » par rapport à cela. Finalement, dans un certain nombre de cas les choses prévues ont été revues. Il pense qu'il est bon de s'en tenir à un certain nombre d'équilibres et qu'il ne faille pas à chaque fois travailler par effet d'aubaine. Le fait de garantir une certaine mixité du logement doit être réfléchi à l'avance. Il y a d'ailleurs toujours eu des réflexions alors que la mixité du logement n'était pas totalement contraignante. Le financement des écoles est la preuve que cela avait été réfléchi sinon, si on ne s'était pas attendu à ces recettes, on n'aurait peut-être pas créé deux écoles, ce qui aurait été dommage.

G. VAN GOIDSENHOVEN sait qu'il est plus simple d'acheter des projets clef sur porte mais il faut à un moment donné, surtout quand les gens acquièrent des biens, qu'ils sachent dans quel quartier ils vont habiter. Beaucoup des nouveaux habitants sont un peu déçus et inquiets d'entendre dire, par exemple, qu'un certain nombre de projets pourraient être hypothéqués et de constater qu'on leur a vendu des vessies pour des lanternes. Il y a donc un désappointement chez les personnes qui sont de plus en plus amenées à payer un précompte immobilier relativement important ; tous ne sont pas des milliardaires.