

## Le logement

Sous cette mandature nous avons mis en œuvre la simplification des accès pour les demandeurs de logements publics<sup>1</sup> en clarifiant le rôle des acteurs :

- Le Foyer Schaerbeekois a repris l'essentiel des logements « familiaux » qui étaient gérés par la commune ( 220 ) = avantage centralisation des inscriptions, fusion des listes d'attente ; cependant l'essentiel de son patrimoine est constitué de logements sociaux (actuellement 2530)
- L'Agence Immobilière Sociale de la commune (ASIS) a également reçu sous la forme d'emphytéose quelques logements communaux pour augmenter son parc ; il n'en reste pas moins que son cœur de cible est la mobilisation des logements du secteur privé ;
- La Commune continue de gérer les logements pour sénior et une 3<sup>ème</sup> et même une 4<sup>ème</sup> séniorie sont en projets ;
- Le CPAS organise le *guichet logement* pour l'information de tous les locataires ;
- Ensemble, la commune, le CPAS et l'ASIS prennent en charge les logements de transit (15) pour les personnes qui doivent trouver un logement en urgence.

Rappelons aussi que dans le cadre des Contrats de Quartier, la commune via Rénovas produit des logements à vocation sociale et que ceux-ci seront désormais gérés soit par l'ASIS, soit par le FSH.

Sous cette législature, le FSH a inauguré deux nouveaux complexes : l'un rue Gaucheret (25



Logements), l'autre rue Colonel Bourg (84 logements) ; il a aussi inauguré des opérations de rénovations lourdes (rue Eenens, av des Azalées, plusieurs immeubles dans la cité Terdelt...)

Trois gros chantiers commencent pour l'instant : rue l'Olivier, rue Van Drogenbroeck et avenue Gilisquet.

Ceci étant **la question du logement reste une préoccupation majeure** de nombreux Schaerbeekois qui peinent à trouver un logement adapté à leur composition de ménage à un prix abordable. Le résultat, c'est que nous avons une saturation des listes d'attente (près d'un ménage schaerbeekois sur 10) et qu'il faut plus de dix ans pour avoir accès à un logement public ou en AIS.

---

<sup>1</sup> La volonté d'aller vers un guichet unique du logement était déjà inscrite dans l'accord de mandature de 2006

Les problèmes les plus préoccupants sont les suivants :

1. Un patrimoine très ancien et, pour une trop grande part, non conforme aux normes de qualité minimales au Foyer Schaerbeekois(FSH) ; ces logements restent occupés, ce qui est sans doute bien utile aux locataires mais aboutit aussi à des conflits vu leur état ; il est donc capital de soutenir le plan de rénovation que l'équipe actuelle du FSH a mis au point.
2. Une qualité des logements du secteur privé qui laisse aussi à désirer. Il faut soutenir les propriétaires dans leurs travaux de rénovation en veillant à ce que ceux-ci aboutissent à des performances énergétiques qui diminueront d'autant les charges locatives. C'est le travail de RENOVAS qui aide les propriétaires dans leurs démarches pour obtenir les primes régionales en la matière. La prise en gestion par les AIS est aussi l'occasion de veiller à ce que ce patrimoine privé soit conforme aux normes de qualité légitimement attendue par les occupants de ces logements.
3. Dans ce contexte, que ce soit dans le logement social ou dans logement privé, le phénomène de la sur-occupation des logements est très problématique ; d'abord pour les familles qui vivent dans la promiscuité et l'inconfort ; ensuite pour les immeubles eux-mêmes qui se détériorent plus vite dans de pareilles circonstances.

Dans ce contexte la priorité absolue est donnée aux mutations des locataires du FSH vers des logements adaptés pour accélérer le plan de rénovation. Le Foyer a cependant mis en œuvre un programme *Housing First* pour permettre à des personnes sans abri de retrouver un logement. Deux phases de mise en œuvre de ce programme ont permis l'accompagnement de plus de 15 ménages avec une réussite de plus de 90%.

Sous cette législature, la commune s'est dotée d'un plan logement. Tout n'a pas pu être réalisé mais un travail important a été entrepris pour mobiliser les différents acteurs autour de la question du logement.

Notons d'abord le travail réalisé pour détecter les logements vides et entreprendre leur remobilisation en signalant les propriétaires négligents à la Région. C'est elle qui entreprend de taxer les propriétaires de ces logements sur base d'une disposition du code du logement. Il n'est pas inutile de rappeler qu'il est interdit de retirer un logement du marché en le laissant vide. Cette obligation d'occupation est évidemment liée au besoin de logements pour la population bruxelloise en croissance. Qui plus est dans une économie de marché, plus il y a de logements disponibles, moins les prix devraient être élevés (ils le sont déjà trop !).

C'est d'ailleurs un autre versant du plan logement qui a été porté avec mon collègue de l'urbanisme car malgré la situation de notre commune déjà fort urbanisée, il est clair que les nouveaux programmes de logements et les rénovations lourdes de logements existants sont la meilleure réponse à la crise du logement. On peut souligner à cet égard que le marché privé est fort actif sur Schaerbeek. On ne compte plus les opérations de promotion immobilière qui permette de développer une offre de logements moyens (av. Voltaire, rue des Coteaux, rue Pelletier, ...)

Un certain nombre de ces opérations peut aboutir à la réalisation de logements qui peuvent venir gonfler le parc des logements en AIS. A Schaerbeek, nous avons 5 projets d'ampleur (de 35 à 70 logements) qui sont en cours d'analyse et pour lesquels des permis devraient être octroyés

prochainement. Au 31 décembre 2017, l'ASIS avait la gestion de 219 logements, ce qui correspond à un accroissement net du parc locatif de 21 unités par rapport à l'année précédente. Et si l'on se réfère à l'année 2012, l'accroissement est de 61 unités (158 logements en 2012), soit une augmentation de 38,61%.

Le fait de taxer les immeubles vides qui ont une autre affectation que le logement et les immeubles de bureau qu'ils soient vides ou occupés participe évidemment de cette remobilisation du foncier.

Donc, nous, au cdH, on pense qu'il faut continuer à développer le nombre de logements dans notre commune. Des logements de tout type. Bien sûr du logement social ; il en est en tous les cas prévu sur le site de la gare Josaphat (520). Et des initiatives d'autres opérateurs à vocation sociale : les AIS, le Fonds du Logement (projet en cours rue Destrouvelles voir photo ci-contre)



et Citydev (transformation du CSA chaussée de Haecht).

Le cdH est aussi en faveur de l'achat de logements construits ou en cours de construction par le Foyer Schaerbeekois pour accélérer les mutations des locataires.

Mais nous sommes aussi en faveur du développement du logement moyen locatif.

Bien entendu, dans certains quartiers, la densité est telle que l'on ne peut guère souhaiter augmenter le nombre d'habitants. Mais il faut favoriser la rénovation de qualité.

Et dans certains cas, cela passe par la division des immeubles en plusieurs logements. Mais cela doit être fait de manière qualitative.

Dans le cadre des initiatives prises pour mobiliser le foncier, le cdH est aussi à la base du développement de périmètres de préemption qui permettent de surveiller les transactions immobilières et de lutter contre la spéculation. La Région vient d'en adopter un sur le quartier Masui/Progrès. Il y en a également un autour de la place Pogge et nous en attendons un pour le quartier Stephenson.

Le cdH a aussi voulu que les pouvoirs publics montrent l'exemple en cherchant des partenariats pour la réhabilitation d'immeubles qui leur appartiennent. Ainsi la commune a octroyé des baux emphytéotiques à l'ASBL Renovassance pour la rénovation de deux immeubles (av Dailly et Josaphat).

La commune n'a quasi pas de terrains à valoriser. Mais nous les mobilisons tous. Ainsi, le dépôt de matériaux et la déchetterie (rue de Walhem) devront être déplacés pour accueillir la station de Métro, une opération de logement et un espace à usage multiple (économique et ou équipement).

Un terrain qui a été dépollué rue Joly sera vendu prochainement pour le développement d'un projet de logement à vocation sociale (deux offres ont été déposées et le conseil communal de septembre devra trancher)

La lutte contre les immeubles négligés et abandonnés participe aussi de cette remobilisation du bâti existant. Notons la collaboration avec la Région, qui à travers la DURL effectue le contrôle des situations les plus problématiques.

La commune peut-elle faire plus. OUI. Il faut aussi un accord politique qui le rende possible !

Pour ma part j'ai toujours été favorable à ce que la commune puisse jouer le rôle de médiateur dans les situations les plus problématiques entre propriétaire et locataire (lutte contre les loyers abusifs et état des logements non conforme) Sur le modèle des Conventions collectives, il me semble que l'on doit pouvoir tenter des conciliations en rappelant le cadre juridique et les obligations de chacun.



Denis Grimberghs, Échevin des Finances, du Logement et de la Mobilité, Seydi Sag, Président du FSH, Céline Fremault, Ministre bruxelloise du Logement



Karima Ouriagli,  
Présidente de l'ASIS

**En matière de logement, le travail réalisé en partenariat Commune / Foyer Schaerbeekois / Agence Immobilière sociale-ASIS démontre notre capacité de chercher à améliorer concrètement la vie de nos habitants : séniorie communale pour les plus âgés, mobilisation du parc de logements privés par les AIS, rénovation des logements sociaux, construction de nouveaux logements publics gérés par le Foyer ou ASIS, prime à l'acquisition, lutte contre les logements vides, négligés et insalubres,...**