

Application de l'article 58 du Règlement d'Ordre intérieur du Conseil communal.
Interpellation des habitants relative à "YPinvest".

La représentante des habitants donne lecture du texte suivant :

De vertegenwoordigster van de inwoners geeft lezing van de volgende tekst:

«YPinvest» sont les initiales de Yaron Swerdlow et Patricia Rommelaere. Ces investisseurs immobiliers ont racheté en 2011 le numéro 25 de la rue Ropsy Chaudron. Il s'agissait d'un dépôt pour lequel un permis de changement d'affectation en Appart Hôtel avait été octroyé en 2008 mais les travaux n'avaient pas été exécutés. «YPinvest» a obtenu une modification de ce permis d'urbanisme en février 2012 avec la nouvelle référence PU 47424 et a alors exécuté les travaux de transformation du dépôt en Appart Hôtel. Sur « Openpermits » ce permis modificatif fait référence à une rénovation sans modification de volume. Or, le bâtiment a été éventré en son centre pour faire des terrasses. Les photos de « Google street view » datant de 2013 laissent apparaître des antennes paraboliques sur la nouvelle devanture de l'immeuble, donnant à penser que l'immeuble était occupé comme logements dès la fin des travaux.

«YPinvest» a ensuite racheté le site de Blancke, en 2013. La société a obtenu un permis d'environnement et un permis d'urbanisme respectivement en 2014 et en 2015 pour, notamment, étendre l'Appart Hôtel de la rue Ropsy Chaudron, transformer en commerces et logements l'entrepôt situé au milieu du site, construire un parking sous-terrain et construire des immeubles de commerces et logements rue du Compas. L'Appart-Hôtel a effectivement été étendu et l'immeuble situé au milieu du site a été transformé, sans toutefois être finalisé. Les travaux concernant la rue du Compas (parking et construction de logements) n'ont pas été entamés et cette partie du site est à l'abandon depuis, malgré l'obtention d'un permis modificatif pour finaliser le projet.

Une partie de l'Appart Hôtel a semble-t-il fonctionné comme tel durant quelques années. Les 159 notes d'appréciation de vacanciers sont visibles sur « Google maps » pour « Holidays Apart-Hotel » au 23 rue Ropsy Chaudron. Les commentaires sont affolants ! De nombreux internautes dénoncent une escroquerie.

La majeure partie de l'Appart Hôtel est occupée par des locataires permanents. L'un d'eux nous a expliqué qu'il loue un appartement une chambre depuis plusieurs années déjà, pour un loyer de l'ordre de 700 euros, qu'il pleut dans son appartement et que le propriétaire ne fait rien contre les infiltrations d'eau. L'immeuble a pourtant été rénové en 2012. D'après le registre public des certificats PEB, accessible via le site de Bruxelles-environnement, les performances énergétiques de ces appartements sont dans les catégories E, F et G (catégories les plus énergivores). Par ailleurs, deux murs situés à l'arrière de l'immeuble présentent une fissure, sur un coin. Une demande de permis pour une mise en conformité d'une partie de l'Appart Hôtel en logements a été introduite par «YPinvest» cet été. Ils reconnaissent donc l'infraction.

Op het deel van het terrein in de Passerstraat stonden twee verlaten gebouwen die werden gekraakt en de afgelopen drie jaar vaak in brand werden gestoken. In totaal zijn er ongeveer tien branden geweest. De Passerstraat is goed bekend bij de brandweer. Eén van de gebouwen werd uiteindelijk enkele maanden geleden op bevel van de burgemeester afgebroken en dit als gevolg van druk uitgeoefend door de bewoners. Het andere gebouw werd op het moment van schrijven afgebroken. Doordat de interpellatie van de bewoners op 29 juni niet voldoende bleek om de eigenaars ervan te overtuigen het gebouw snel te slopen, moesten we de druk wel opvoeren na de indrukwekkende brand op 7 oktober.

De nog geldende bouwvergunning voor de Passerstraat werd in juni 2020 door de gemeente afgeleverd, terwijl de overlegcommissie in januari 2019 een ongunstig advies had uitgebracht. Met de bewoners die door dit project het meest worden benadeeld, werd in het vergunningsproces geen rekening gehouden. Het project werd afwijkingen toegestaan met betrekking tot de hoogte en de diepte van het gebouw. De vergunning is geldig tot juni 2023. Als het project wordt uitgevoerd, zullen de Passerstraat en de tegenoverliggende appartementen in de winter worden overschaduwde door gebouwen van 5 verdiepingen (gelijkvloers + 5) en zal een deel van de ondergrond van het Kleine Zennepark worden gebetonneerd door een ondergrondse parkeergarage.

Etant donné qu'il n'y a pas eu d'étude d'incidence sur nos bâtiments, nos bâtiments « CITYDEV » ont été accessibles fin 2019 et le permis délivré en juin 2020, le Collège ne s'est pas soucié de l'impact sur les habitants concernés. Nous avons fait des simulations concernant l'ombrage, il n'en existait pas car nous n'avons pas été pris en compte.

Nous avons utilisé un logiciel professionnel. Vous voyez ici l'état dans lequel était la rue lors de notre emménagement, comparé au projet. Voici une simulation pour le 15 novembre aux alentours de midi, l'heure où il y a le plus de soleil. Dans la situation de base, nous bénéficions de l'ensoleillement. Le projet « CITYDEV », qui est un projet exemplaire, comporte de grandes baies vitrées orientées au sud-ouest ce qui n'est pas fait par hasard : c'est pour collecter de la lumière gratuite, non-émettrice de CO² et qui réchauffe aussi les appartements. Ce sera fini lorsque les bâtiments de « YPInvest » seront construits ! Pour nous c'est donc l'incompréhension de ne pas avoir été pris en compte à ce sujet.

Wij zien twee mogelijke verklaringen voor het feit dat «YPInvest» zijn vergunning in de Passerstraat nog niet heeft uitgevoerd. Het is mogelijk dat «YPInvest» niet langer krediet krijgt van de banken. Een andere mogelijke reden is dat Patricia Rommelaere en Yaron Swerdlow een gewijzigde vergunning willen aanvragen na het verstrijken van de huidige vergunning, zoals Patricia Rommelaere in maart 2021 aankondigde in een artikel in de krant Echo met de titel "*«YPInvest» fait tapis sur le quartier des abattoirs à Anderlecht*", een titel die doet denken aan een pokerspel, waarin staat dat het vastgoedbedrijf hoopt "de inzet te verdubbelen". De SLRB onderzoekt momenteel de mogelijkheid om het project op plan te kopen en dus de geplande flats in de Passerstraat van «YPInvest» over te kopen om er sociale woningen van te maken. Wij vinden «YPInvest» geen geschikte partner voor een sociaal en ecologisch project.

Concernant la partie du site située du côté de la rue Ropsy Chaudron,

1. Nous demandons qu'un contrôle soit effectué concernant la conformité des travaux de rénovation effectués en 2012 au numéro 25 de la rue Ropsy Chaudron : est-il normal que « openpermits » fasse mention d'une rénovation sans modification de volume alors qu'une partie du bâtiment a été éventrée ? Est-il normal que les appartements obtenus à la suite de cette rénovation aient des PEB dans les catégories E, F et G ? Comment s'est formée la fissure à l'arrière du bâtiment ? Si des infractions sont constatées, nous demandons que la loi soit appliquée.

2. Nous demandons qu'une enquête soit ouverte concernant la location des appartements de l'Appart Hôtel et ce, depuis 2012. Si infraction et/ou fraude fiscale il y a eu, nous demandons que la loi soit appliquée.
3. Nous demandons une réparation immédiate des fuites dans la toiture et/ou dans les murs des appartements occupés et nous demandons à la commune de protéger les occupants actuels contre une expulsion, d'autant plus si les baux n'ont pas été enregistrés.
4. Si, après enquête, des manquements à la loi étaient constatés qui révèlent une atteinte aux droits ou tout abus des humains qui habitent dans ces appartements (loyers abusifs notamment), nous demandons que la commune requière l'expropriation de «YPinvest» par la région, que les bâtiments en question deviennent une propriété des instances publiques, qu'ils soient mis en conformité et que les locataires actuels puissent y maintenir leurs domiciles en adaptant d'urgence les loyers afin qu'ils ne dépassent pas/plus les loyers de référence.
5. Nous demandons que les mêmes contrôles soient effectués sur tous les bâtiments du site de «YPinvest», site situé entre la rue Ropsy Chaudron et la rue du Compas.

Wat het deel van het terrein in de Passerstraat betreft, begrijpen wij dat de gemeente het aantal betaalbare woningen wil vergroten, maar momenteel is het ontoelaatbaar dat woningen gecreëerd worden die ten koste gaan van de weerstand tegen de opwarming van de aarde, van koolstofneutraliteit en van onze levenskwaliteit. Daarom,

1. Verzoeken wij de Gemeente dat zij deskundigen de opdracht geeft om de gevolgen van de voorgestelde nieuwe gebouwen in de Passerstraat voor de bestendigheid van de straat tegen de opwarming van de aarde te beoordelen. Hoe zit het met de doorlaatbaarheid van de bodem voor regenwater? Welke invloed zullen de nieuwe gebouwen hebben op de luchtcirculatie in de straat en op het al dan niet verwarmen van de straat tijdens zomernachten? Aangezien een groot deel van de flats in het project maar ramen aan één kant van het gebouw hebben, wat is dan het comfortniveau in de op het zuidwesten gelegen flats tijdens zomernachten?
2. Wij verzoeken de gemeente om deskundigen opdracht te geven om de gevolgen te onderzoeken van de voorgestelde nieuwe gebouwen in de Passerstraat voor de doelstelling van koolstofneutraliteit in 2050. Zullen de nieuwe gebouwen in de winter een schaduw werpen op de huizen aan de overkant van de straat? Wat zal het gevolg zijn van deze schaduwwerking op het verwarmingsgasverbruik van de getroffen woningen? Hoe zit het met het stimuleren van zachte mobiliteit (bv. één fietsruimte per inwoner)? Zullen de flats in het noordoosten van de gebouwen passief zijn? Vangt het project voldoende koolstof op door aanplanting van groen?
3. We vragen de gemeente om de impact van het project op de leefbaarheid van de buurt te beoordelen: welke impact zal het project hebben op de helderheid van de straat in de winter? Vergroent het project de straat voldoende? Zal het project het auto- of bestelwagenverkeer doen toenemen? Bevat het project infrastructuur die in verhouding staat tot de bevolkingstoename die het zal veroorzaken en gezien het huidige gebrek aan infrastructuur zoals speelplaatsen voor meerdere generaties en ontmoetingsplaatsen? Zijn de flats in het project goed geïsoleerd wat lawaai betreft? Zijn er moestuinen en composteervoorzieningen ?

4. Als het project niet zorgt voor bescherming tegen klimaatverandering of voor koolstofneutraliteit tegen 2050 of de levenskwaliteit in de Passerstraat verbetert, vragen we dat de gemeente de regio vraagt om «YPinvest» te onteigenen zodat op deze site een doordacht project kan worden gecreëerd, een project dat de weerstand van de wijk tegen de opwarming van de aarde vergroot, dat een netto koolstofdioxideverzamelaar is (passieve woningen, bomen en struiken in de open grond) en dat de levenskwaliteit van alle bewoners van de straat verhoogt, zowel huidige als toekomstige bewoners. Wij vragen dat het nieuwe project van hoge kwaliteit is en bovendien deels bestemd zou zijn voor huur en deels voor koop door mensen met inkomens die de middenklasse (idealiter de lagere middenklasse) niet te boven gaan. Wij willen benadrukken dat het bij dit soort projecten belangrijk is om ook toegang te bieden tot eigendom en niet alleen tot huur.
5. Wij vragen alle leden van de gemeenteraad om onze eisen door te geven en te steunen bij de relevante autoriteiten en in het bijzonder bij de SLRB. Wij vragen om opschorting van de huidige onderhandelingen, terwijl de verschillende door de bewoners gevraagde onderzoeken worden uitgevoerd.

G. BORDONARO ajoute que ce promoteur immobilier a l'objectif de faire un maximum de profit sur base des constructions faites. Concernant les logements, il pleut à l'intérieur, il n'y a pas de confiance vis-à-vis de ce promoteur qui veut réaliser un projet encore plus ambitieux. C'est l'alerte rouge ! Il faut travailler avec des sociétés convenables et qui pensent un minimum au bien-être des habitants. Le groupe « PTB » soutient les revendications des habitants. Il est contre-productif de créer des logements « CITYDEV » passifs etc. pour ensuite ériger à proximité des bâtiments qui vont tout gâcher. Quel est alors l'intérêt de créer des logements passifs ? Il y a un non-sens dans toute cette histoire. Si le promoteur ne respecte pas ce genre d'engagements et n'est pas capable de fournir des logements de qualité, il n'a plus rien à faire dans ce quartier.

G. VERSTRAETEN stelt zich serieuze vragen bij. Hij is ook de recensies gaan lezen en het is verrassend te noemen, op zijn minst. Is er een controle geweest in het kader van het project "Dignity" in de strijd tegen huisjesmelkerijen want, als hij het zo hoort en leest, heeft het daar wel de aard dat er iets misschien zou kunnen zijn. En het zou de moeite lonen om een dergelijke controle te doen. Hij sluit zich aan bij de burgerinterpellatie dat er serieuze twijfels oproept of die firma te goeder trouw is met dergelijke projecten.

Over het invoeren van het project aan de Passerstraat en de plannen die de interpellanten voorstellen, hoe kan men het best een project doen? Er is een nood aan woningen maar Kuregem is al dichtbevolkt. Wat Kuregem in belangrijke mate nodig heeft, of veel te kort heeft, is groene ruimten. Indien men een project van woningbouw gaat doen, zou het niet beter zijn om iets te doen dat niet te dens is, maar effectief meer groene ruimte voorziet. En kwalitatief project dat de anderen buurtbewoners niet schaadt. Het blijft een van de meest troosteloze locaties die hij kent, in gans Brussel.

G. VAN GOIDSENHOVEN ajoute que la « SLRB » s'est portée, ou semble devoir se porter, acquéreuse des bâtiments. Ne serait-il pas opportun de saisir cette occasion pour un dialogue constructif avec la « SLRB », afin d'intégrer dans ses projets des dimensions souhaitées par les habitants d'en face qui sont, eux aussi, dans des logements publics, dans la même dynamique. Il serait intéressant qu'il puisse y avoir un dialogue constructif entre ces deux projets, en intégrant un certain nombre de desiderata en termes de qualité de vie mais aussi en intégrant des constructions et/ou des services qui pourraient répondre aux besoins de l'ensemble des habitants. Un opérateur public semble devoir jouer un rôle majeur. Il semble qu'il n'est pas possible d'avoir une discussion, une négociation ouverte avec eux. C'est une occasion de faire en sorte d'apporter davantage de cohérence et d'éviter des tensions et des recours. Tout le monde pourrait y gagner, à partir du moment où il y a une volonté constructive et raisonnable en la matière.

Monsieur l'Échevin KESTEMONT donne lecture de la réponse suivante :

Mijnheer de Schepen KESTEMONT geeft lezing van het volgende antwoord:

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour votre interpellation citoyenne qui va me permettre de faire le point sur ce dossier. Le site comprend plusieurs bâtiments entre la rue Ropsy Chaudron, 19–25, et la rue du Compas, 16-44, avec l'aménagement d'un passage pour le parc de la Senette à travers le site.

Le bâtiment existant côté Ropsy Chaudron, 25, est utilisé comme du logement depuis des années bien que l'affectation légale soit un appart-hôtel. Des citoyens sont domiciliés à cette adresse. C'est pourquoi en avril 2015, le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction pour l'aménagement de 15 logements supplémentaires sans permis valable. La sanction de cette infraction est suivie au niveau régional.

De septembre 2015 à mai 2020, une procédure de demande de permis d'urbanisme a été introduite et examinée. Le permis d'urbanisme fut finalement octroyé pour réaménager un espace pour la vente de détail, réaménager un immeuble en logements, étendre et régulariser un appart-hôtel, construire un immeuble de logements ainsi que construire un parking en sous-sol.

En septembre 2020, « Bruxelles-Economie-Emploi » a informé mes services, après contrôle, qu'il n'y avait pas d'accueil ni de salle de petit-déjeuner, qu'il n'y avait pas de limite de la durée d'inscription des nouveaux arrivants aux registres de la population et une absence de contrat de bail. À la suite de ces remarques, nous ne pouvions considérer les logements comme un appart-hôtel, conformément à l'ordonnance relative à l'hébergement touristique.

C'est pourquoi j'ai diligenté les contrôleurs du service « Inspections et conformités urbanistiques » (ICU) afin qu'ils rédigent une mise en demeure en avril 2021 pour faire réagir le propriétaire sur la situation infractionnelle qui perdurait.

En juillet 2022, une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite pour mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie de cet appart-hôtel en logements. Cette parcelle a été vendue par « YPInvest » à « MMO DBK 66 ».

Le service « Permis d'urbanisme » a analysé le dossier et émet encore quelques remarques à l'heure actuelle. Je ne vais néanmoins pas m'étendre aujourd'hui sur ces

observations et inquiétudes qui relèvent d'une analyse interne. Toutefois, le dossier étant complet d'un point de vue administratif il est en attente pour l'organisation d'une enquête publique et commission de concertation qui aura lieu en 2023.

En ce qui concerne les questions environnementales que vous mentionnez, le permis d'urbanisme modificatif pour la rue du Compas « WORKLINE & YP IMMO » *pour construire un immeuble à logements avec un rez-de-chaussée commercial* arrivera à échéance en juin 2023.

Malheureusement mandater un expert pour répondre à ces questions ne relève pas d'une obligation imposée par le « Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire » (CoBAT). Il ne peut donc être imposé une telle démarche par le demandeur ni par la Commune. La procédure de ce dossier étant terminée, il faudra attendre que ce permis soit périmé c'est-à-dire en juin afin de le classer définitivement comme non exécuté si tel sera le cas.

Nous pourrons alors avec les instances communales et régionales analyser leur nouvelle demande de permis d'urbanisme dans ce sens avec des conditions environnementales plus strictes que précédemment. Il s'agira d'ailleurs d'un dossier qui passera très certainement en enquête publique. Je vous invite dès lors à rester attentif aux panneaux rouges qui seront apposés dans vos rues afin de prendre connaissance du dossier et y réagir officiellement comme vous le faites aujourd'hui via la commission de concertation qui sera organisée ultérieurement.

En ce qui concerne un contrôle dans le cadre du projet « Dignity1070 », évoqué par monsieur VERSTRAETEN, il est à l'ordre du jour.

N'hésitez pas à prendre contact avec moi ou directement avec mon cabinet si vous souhaitez que nous prenions le temps d'en discuter plus en détails. Je suis à votre disposition pour recevoir personnellement une délégation de pétitionnaires si vous l'estimez utile.

La représentante des habitants complète en disant qu'il y a différentes sociétés mais qu'il s'agit des mêmes administrateurs. Les habitants espèrent que les administrateurs vont soit changer de projet, soit ne pas exécuter le permis. Ils ont l'impression que le Collège pousse la mise en œuvre de ce permis, que le Collège se réjouit qu'il y ait des nouveaux logements dans la rue. Ils souhaitent que le « SLRB » n'achète pas car, si le Collège s'est adressé à la « SLRB », c'est qu'il n'a plus de moyens financiers. Il ne faut donc pas acheter, jusqu'à ce que le permis expire et qu'on améliore le projet.

Monsieur le Bourgmestre-Président confirme que le Collège ne pousse rien. Il constate juste qu'un demandeur a un permis d'urbanisme. Il fait toutefois en sorte que les problèmes de squats soulevés depuis quelques mois ou années soient résolus, notamment par le fait qu'on abatte les deux immeubles problématiques et que l'on clôture le terrain de manière formelle.