

La représentante des habitants donne lecture du texte suivant :

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

Comme vous le spécifiez dans le programme d'action de la majorité, « avoir un logement décent et à prix abordable est la base d'une intégration sociale réussie. ». Nous, militant.e.s des « Équipes Populaires » et habitant.e.s d'Anderlecht, partageons votre constat, et pensons qu'habiter un logement décent et adapté aux caractéristiques de la famille est une condition sine qua non pour mener une vie conforme à la dignité humaine. C'est dans cette optique que nous vous interpellons aujourd'hui.

Ainsi, pour la législature 2018 – 2024 la majorité s'est engagée notamment à :

- « Lutter efficacement contre les immeubles vides en vue de les remettre sur le marché, notamment en améliorant la perception et le recouvrement des taxes sur les immeubles abandonnés » ;
- « Mettre en œuvre le mécanisme de gestion publique tel que le prévoit le Code du logement » ;
- « Augmenter le nombre des logements de transit, notamment pour les personnes victimes de violences conjugales. » ;
- « Construire 1.200 nouveaux logements publics intégrés principalement dans les futurs développements urbanistiques. » ;
- « Faire de la rénovation rapide des logements sociaux en mauvais état une priorité ».

À ce sujet, nous souhaitons vous poser les questions suivantes :

1. La Cellule « logements inoccupés » du Service Public Régional de Bruxelles a pour mission d'identifier les logements suspectés d'inoccupation, de constater l'infraction et d'en avvertir le propriétaire. L'infraction peut être révélée par une enquête d'initiative menée par la Cellule ou via une plainte déposée auprès du service. Seules les 19 Communes et les associations agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont habilitées à déposer plainte. La commune joue donc un rôle essentiel dans la lutte contre les logements inoccupés. Nous serions heureux de connaître le nombre de ces logements inoccupés sur le territoire d'Anderlecht, combien sont taxés, la totalité des taxes perçues, ainsi que leur attribution.

2. Grâce au « droit de gestion publique » inscrit dans le Code Régional bruxellois, la commune a le droit de prendre en charge un logement reconnu inoccupé ou insalubre afin de le remettre sur le marché des logements. Combien de logements sont à ce titre actuellement gérés par la commune, le Foyer Anderlechtois, ou autre opérateur public, et à quelles finalités ?

3. Le manque de logement public social à Bruxelles n'est plus à prouver. Plus de 43,000 familles sont sur liste d'attente au niveau bruxellois.

Combien de familles sont sur liste d'attente sur le territoire de la commune d'Anderlecht ? Parmi les 1.200 nouveaux logements publics intégrés que vous vous engagez à construire, quelle est la proportion de logements sociaux? Pour quand comptez vous atteindre votre objectif ? Au total, combien de logements publics sociaux existe-t-il à Anderlecht, et combien planifiez-vous de construire durant votre législature ?

4. La majorité s'est engagée dans son programme d'action à augmenter le nombre de logements de transit. Combien y en a-t-il à ce jour et à hauteur de combien voulez-vous les augmenter, et pour quand comptez-vous atteindre votre objectif ?

5. Un total de 28,223,721€ ont été octroyé par la « SISP » au « Foyer Anderlechtois » pour la rénovation complète de 56 logements au « Bon Air » et à « La Roue », dans le cadre du

plan quadriennal 2014 – 2017. Or, la situation de ces quartiers n'a pas évolué depuis. En effet, en décembre 2018 et janvier 2019, nous avons recensé le nombre de logements laissés à l'abandon dans ces deux quartiers.

Une évaluation du programme quadriennal a-t-elle été réalisée à la fin du programme ? Si oui, nous serions heureux d'en connaître la teneur.

Vous vous engagez à « Faire de la rénovation rapide des logements sociaux en mauvais état une priorité ». Pour quand est-il planifié de terminer les travaux et rendre ces maisons à nouveau habitables ?

L. BALAFQUIH donne lecture du texte suivant :

L. BELAFQUIH geeft lezing van de volgende tekst :

Tout d'abord au nom du PTB, nous remercions les citoyens pour cette interpellation et nous les soutenons. Étant une habitante du quartier « La Roue », je me dois d'intervenir. Le quartier « La Roue » qui commence à être connu sous le nom de quartier des maisons abandonnées. Voir ces maisons murées fermées depuis des années est devenu un décor normal dans le quartier. La crise du coronavirus, nous a simplement rappelé la triste réalité d'inégalités sociales. voir ces maisons fermées pendant le confinement alors que des personnes, des familles étaient en difficulté de logement, des femmes ont dû vivre un confinement avec violences conjugales devant leurs enfants tout simplement parce qu'elles n'avaient pas le choix et surtout elles n'avaient pas un endroit où se réfugier. Comment se fait-il que depuis des années, on a d'un côté des personnes sans abri, des familles en attente de logement, des femmes abandonnées à leur sort dans des situations difficiles et d'un autre coté on a plus de 80 maisons inoccupées depuis des années, laissées à l'abandon

Par exemple, au 37 de la rue de la Solidarité, un panneau a été installé il y a 2 ans, pour indiquer le début de rénovation de 52 maisons. À ce jour, les habitants de ce quartier se demandent quand commencerons ces travaux. Je rejoins les questions posées par l'interpellation des citoyens, et j'aimerais demander aussi par rapport au projet 2018 rénovation des maisons des quartiers « La Roue » et « Bon Air », le projet indique la rénovation de 86 maisons : 1- Quel est le nombre exact des maisons inoccupées dans les 2 quartiers ? 2 – Sur les 86 maisons du projet 2018 rénovation, combien de maisons ont été rénovées à ce jour ? 3 – Est-ce que toutes les maisons murées sont-elles incluses dans le projet de la rénovation ? Si non, quel est votre plan de rénovation sur les 5 ans à venir ?

A. VANDYCK

Je tiens à rassurer les habitants que le travail en amont avait déjà été fait sous la précédente législature. Si vous allez dans la section « transparence » du site web de la commune, lorsque G. VAN GOIDSENHOVEN était échevin de l'Urbanisme, celui-ci a fait un travail de fond dans lequel il a répertorié et taxé les personnes qui ne faisaient rien et les a informées de la possibilité de mettre à disposition une AIS.

G. BORDONARO

Je rejoins évidemment l'interpellation des habitants et sa collègue L. BELAFQUIH. Je voudrais juste rappeler un chiffre important. Sur le monitoring des quartiers, on peut très vite se rendre compte que la construction de logements sociaux par la commune n'est plus une priorité, étant donné que depuis 2008 le taux de logement social n'a fait que baisser. C'est un élément important à mettre en avant. Vu la liste d'attente qu'il y a pour obtenir un logement social, il est primordial de revoir les priorités et d'investir massivement dans ces logements. Par rapport aux rénovations, on sait qu'il y a beaucoup de rénovations à réaliser par le « Foyer anderlechtois ». Quand on voit la différence entre les

gros projets des promoteurs privés qui poussent à une vitesse et une efficacité incroyables et quand on voit la lenteur qu'il y a pour rénover des logements sociaux, cela pose problème dans le système dans lequel nous vivons.

Madame l'Échevin donne lecture de la réponse suivante :

Mevrouw de schepen geeft lezing van de volgende antwoord :

D'abord, merci pour votre interpellation. La crise sanitaire que nous venons de traverser ne nous avait pas encore permis de vous entendre. Je suis heureuse que moyennant quelques aménagements la vie démocratique locale reprenne un cours plus ou moins normal et que nous puissions à nouveau entendre les interpellations des citoyens.

La crise sanitaire a révélé les inégalités en matière de logement. La période de confinement, rendue nécessaire pour lutter contre la propagation du coronavirus, a été encore plus difficile à supporter pour des familles qui habitent des logements surpeuplés et/ou en mauvais état. Je comprends l'urgence sociale ainsi que les souffrances et les difficultés pour tous nos concitoyens et leurs familles qui ne trouvent pas de logement décent.

L'article 23 de la Constitution belge déclare que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et que cela comprend le droit à un logement décent. A Anderlecht, ce prescrit constitutionnel est au cœur de l'action du Collège. L'accès à un logement de qualité et à prix abordable est une priorité dans le programme d'action de la majorité.

L'accès à un logement décent recouvre en réalité plusieurs problématiques : la lutte contre les logements insalubres ou vides, l'encadrement des loyers, la construction de nouveaux logements (publics notamment) ou la rénovation du bâti existant.

Ces problématiques sont souvent complexes. Des solutions existent et sont mises en œuvre mais elles nécessitent des moyens financiers et humains importants et surtout du temps pour se réaliser sur le terrain. Il faut éviter les raccourcis simplistes ou les idées toutes faites. C'est par la mobilisation de tous les opérateurs, régionaux et communaux, de manière constructive, ainsi que par le développement de projets innovants que nous répondrons au « mal logement ». Nous y arriverons.

Vos questions sont précises. Elles ne concernent pas toutes les logements communaux dont j'ai la charge comme échevine. Vous comprendrez que mes réponses soient donc collégiales et concernent les compétences d'autres échevins, voire du « Foyer Anderlechtois » :

Premièrement, vous nous interpellez sur la lutte contre les logements inoccupés. Conformément à l'article 15 § 6 du Code bruxellois du Logement, la commune communique chaque année au service régional compétent la liste des logements dont l'inoccupation est avérée.

Concrètement, l'identification des immeubles et terrains inoccupés sont effectués par les gardiens de la paix et par les membres du service ICU (« Inspection Conformité Urbanistique ») d'après un formulaire de constat commun à tous les contrôleurs. Sur ce constat se retrouvent plusieurs points qui peuvent témoigner de l'inoccupation.

D'après les indices repris sur le formulaire de constat, un listing avec l'ensemble des immeubles inoccupés est envoyé à la cellule "Logements Inoccupés" du Service public

régional de Bruxelles qui a pour mission d'identifier les logements suspectés d'inoccupation, de constater l'infraction et d'en avertir le propriétaire.

Pour Anderlecht, 29 constats de ces logements inoccupés ont été envoyés à la Région en 2019 et 51 constats en 2018. En ce qui concerne le nombre de ces adresses finalement taxés, la commune d'Anderlecht n'a pas connaissance des informations de la Région. En principe, 85% du montant des taxes perçues par la région doit revenir à la commune. L'objectif étant que le propriétaire ne laisse son bien inoccupé, la finalité de cette taxe est dissuasive. Nous ne disposons pas d'éléments statistiques suffisants pour vérifier si cet objectif est rencontré.

Il existe d'autres leviers strictement communaux pour taxer les propriétaires récalcitrants :

- la taxe sur les terrains et immeubles à l'abandon à l'exception des logements ;
- la taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont laissées à l'abandon ;
- la taxe sur les bâtisses.

Les montants enrôlés ces deux dernières années pour les trois taxes communales ont plus que doublé. L'arme fiscale est donc bien exploitée par la commune d'Anderlecht pour contraindre les propriétaires à ne pas laisser leurs biens en déshérence.

Deuxièmement, le mécanisme de gestion publique des logements reconnus insalubres ou inoccupés prévu par le Code bruxellois est pertinent : c'est un moyen de pression utile à l'égard de propriétaires récalcitrants. Ces propriétaires qui laissent volontairement leurs logements vides ou à l'abandon et demeurent insensibles à toute taxes ou amendes.

Ce mécanisme qui peut être activé par tout opérateur immobilier public est cependant délicat à mettre en œuvre et ne permet pas à l'opérateur public de devenir propriétaire du bien. Il est d'ailleurs très peu appliqué en région bruxelloise. La procédure est longue et coûteuse. Bien que ce mécanisme puisse être difficile à mettre en œuvre, nous estimons qu'il faut pouvoir l'activer face à des propriétaires qui laissent leurs immeubles vides ou se délabrer.

A ce jour, la commune ne dispose pas de logements gérés via ce mécanisme du droit de gestion publique.

Mais, nous allons plus loin que le mécanisme de gestion publique en mettant en œuvre des mécanismes d'expropriation pour certains bâtiments qui sont exploités par des marchands de sommeil. A titre d'exemple, l'ancienne « Maison du Peuple » qui est un projet de rénovation urbaine mixte « CRU – Politique de la Ville ». Dans le cadre de ce projet, la commune d'Anderlecht a exproprié plusieurs bâtiments dont le plus grand était exploité par un marchand de sommeil.

La procédure d'expropriation peut être difficile à mettre en œuvre, dans la mesure où il appartient au Tribunal de fixer l'indemnité due au propriétaire, même si celui-ci est un marchand de sommeil. Le résultat est cependant positif dès lors que la commune peut s'approprier des biens en vue de les rénover et d'y développer de nouveaux projets.

D'autres moyens liés à la rénovation urbaine peuvent être mobilisés. La politique de rénovation urbaine, notamment dans le cadre du contrat de quartier, est importante pour améliorer la qualité du bâti et l'accès à des logements dignes. Ce sont des leviers à activer également.

Troisièmement, le besoin en logement de qualité et à prix abordable est incontestable. Vous soulignez à juste titre le manque de logement social à Bruxelles. Nous devons évidemment développer de nouveaux projets et construire des logements sociaux.

Anderlecht a une double particularité: un des parcs de logements sociaux le plus important de la région Bruxelloise, géré notamment par le « Foyer Anderlechtois », et un parc communal de logements moyens à finalité sociale que nous continuons à développer.

Pour rappel, c'est plus de 5.140 logements sociaux (soit la deuxième commune bruxelloise en nombre de logements sociaux ou plus de 10 % du parc de logements) et 450 logements communaux. Il faut également ajouter les logements gérés par les agences immobilières sociales.

Nous souhaitons continuer à développer le parc de logement public, en ce compris du logement public social, sur Anderlecht. Et nous n'oublierons pas le logement moyen à finalité sociale ou le logement public acquisitif qui sont aussi nécessaires.

L'ambition de cette majorité est de construire 1.200 nouveaux logements publics et notre objectif est d'y parvenir dans les quatre prochaines années. Le « Foyer Anderlechtois » gère actuellement la construction de 799 nouveaux logements sociaux qui devraient être livrés avant 2024.

Le « Foyer Anderlechtois » n'est pas la seule SISF active sur le territoire communal. Pour une vue globale de la situation, il faut tenir compte des autres opérateurs publics de logement, en particulier celui de « Comensia » active sur Anderlecht.

Vu le nombre de projets de construction de logement public à Anderlecht et leurs états d'avancement malgré la crise sanitaire, je suis confiante. Nous devrions atteindre nos objectifs.

Au 31 mai 2020, 768 candidats étaient inscrits au registre des candidats-locataires pour les logements communaux. Pour le « Foyer Anderlechtois », il y a 23.607 dossiers sur la liste d'attente, soit 3.925 traités en ligne directe par le « Foyer Anderlechtois » et 19.682 inscrits dans une SISF de la Région bruxelloise et ayant coché le « Foyer Anderlechtois ».

Il faudra donc poursuivre nos efforts pour créer davantage de logements publics.

Quatrièmement, vous m'interpellez sur la gestion des logements de transit. Ces logements de transit permettent de répondre à des situations d'urgence, une solution d'hébergement provisoire pour des personnes qui perdent brutalement leur logement.

La commune d'Anderlecht dispose de seize logements de transit à savoir :

- 4 communaux situés rue Robert Buyck et rue de la Poterie ;
- 2 appartenant au « Foyer Anderlechtois », avenue d'Itterbeek ;
- 10 logements appartenant au CPAS d'Anderlecht, dont 6 situés rue Bara et 4 situés à rue Stoppelaere.

Les bénéficiaires peuvent y rester entre 3 mois à 6 mois maximum.

Une réflexion a déjà été entamée auprès du service logement et du CPAS pour un transfert de la gestion des logements de transit communaux vers le CPAS, qui se chargerait de l'accompagnement des bénéficiaires de ces logements de transit. Ce sera

l'occasion de revoir le fonctionnement de ces logements de transit en ouvrant la possibilité d'accueillir des personnes victimes de violences conjugales.

L'analyse des besoins concrets en termes de nouveaux logements de transit sur le territoire communal, en ce compris avec la mission supplémentaire d'accueillir des personnes victimes de violences conjugales, est en cours. Des nouveaux logements devront être dédiés à des logements de transit. A ce stade, je ne m'avancerai pas sur un chiffre précis mais l'objectif est bien de revoir la gestion de ces logements de transit et l'augmentation des capacités de la commune.

Cinquièmement, votre dernière question concerne la situation des logements sociaux dans les quartiers « La Roue » et « Bon Air ». Bien que la commune n'exerce pas formellement de tutelle sur le « Foyer Anderlechtois », je peux vous répondre.

Trois projets de rénovation des maisons actuellement inoccupées des quartiers « La Roue » et « Bon Air » sont en cours :

- Un projet de rénovation légère et de mise aux normes de 15 maisons par la « Régie des Quartiers d'Anderlecht ». Ce chantier pour un coût d'environ 35.000 € par maison a été entamé en 2019 pour se terminer début 2021.

- Un projet de rénovation légère et de mise aux normes de 14 maisons qui est en cours d'élaboration. Le démarrage du chantier est prévu pour le premier trimestre 2021 et le budget financé par la « SLRB » est d'environ 45.000 € par maison.

- Un projet de rénovation lourde de 86 maisons financé dans le cadre des quadriennaux 2010-2013 pour 30 maisons à « La Roue » et 2014-2017 pour 56 maisons à « La Roue » et au « Bon Air ». Le programme prévoit une rénovation complète avec isolation, espaces intérieurs remaniés, ajout d'une annexe, système de ventilation type D, etc...pour un coût moyen d'environ 150.000 € par maison.

L'ensemble des études a été mené en interne par le « Foyer Anderlechtois ». La qualité des prestations et des projets a été unanimement reconnue et les délais ont été respectés. Les permis d'urbanisme ont été délivrés en date du 2 septembre 2016 et le marché a été attribué après la procédure normale.

La lettre de commande envoyée le 6 janvier 2017 fixait une date de début des travaux au 20 février 2017 pour un délai de 600 jours calendrier. En principe, les travaux auraient dû être terminés pour 2019. Mais l'entrepreneur désigné s'est avéré défaillant.

Après l'envoi de 4 procès-verbaux de manquement, le « Foyer Anderlechtois » a été contraint d'appliquer les mesures d'office, à savoir la résiliation unilatérale du marché en date du 2 mars 2018.

Vu l'état d'avancement des travaux, et pour éviter des dégradations, le « Foyer Anderlechtois » a décidé d'achever les travaux dans 6 maisons de la cité du « Bon Air ». Ces travaux attribués à une entreprise à finalité sociale ont fait l'objet d'une réception provisoire le 6 décembre 2018.

Le « Foyer Anderlechtois » a également dû entreprendre des travaux de sécurisation des maisons restantes ainsi qu'un certain nombre de travaux conservatoires de moindre ampleur.

Un marché de travaux a été publié le 7 décembre 2018 avec pour objet la rénovation complète de 35 maisons des cités « La Roue » et « Bon Air » en 2 lots de 17 et 18 maisons. Une répétition de travaux similaires pourra s'appliquer à 45 maisons afin de réaliser la rénovation du solde des bâtiments qui restera à mettre en œuvre.

Le marché a été attribué le 16 avril 2019. Le chantier relatif au premier lot a démarré le 19 août 2019. Le chantier du lot n° 2 (« La Roue ») vient de démarrer. La fin du chantier pour ces deux lots est programmé pour le second semestre 2021. La fin de chantier pour le solde des maisons à rénover en répétitions de travaux similaires pourrait être attendue pour la fin 2023.

Vous nous interpellez précisément sur l'évaluation du plan quadriennal.

Lors de la dernière évaluation de la SLRB le taux de réalisation des plans quadriennaux par le « Foyer Anderlechtois » était de 100%. Cela ne signifie évidemment pas que tous les projets sont terminés mais qu'ils suivent tous une trajectoire temporelle normale considérant les circonstances.

J'espère avoir répondu à toutes vos questions.

Dans le temps qui nous est imparti, il est impossible d'aborder en profondeur l'ensemble des thématiques liées au logement sur Anderlecht. Je reste à votre écoute et espère que nous aurons encore l'occasion d'en débattre.

Monsieur le Bourgmestre-Président :

Pour montrer à quel point cette thématique nous tient à cœur, je propose que nous organisions avec vous dans quelques mois une réunion pour faire le point sur l'état d'avancement des annonces faites par Madame l'échevine et qu'on puisse ensemble évaluer toutes ces politiques.