



# **NOTE DE POLITIQUE GENERALE DU LOGEMENT**

déposée par Monsieur **DAIF**

échevin du Logement et des Propriétés communales

Juin 2008

## PREAMBULE

Le logement constitue un élément fondamental pour l'intégration de la personne dans la société. L'Article 23 de la Constitution stipule d'ailleurs que "*Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine*". Avoir un logement décent permet à la personne de rester en bonne santé, de conserver son travail, d'assurer une bonne scolarité aux enfants, de jouer son rôle de citoyen et de s'épanouir.

Actuellement, se loger à Bruxelles est devenu de plus en plus difficile et cela risque même de devenir un luxe. Les personnes disposant de faibles revenus de remplacement (d'intégration, de chômage, etc..), ou occupant des emplois faiblement rémunérés (ouvriers, étudiants vivant seuls, isolés, ...) ne trouvent plus de logement à louer. Ceux-ci sont de plus en plus chers. Cette situation est aggravée par l'augmentation constante des charges d'énergie. Ces pressions poussent les citoyens à accepter des logements insalubres. Notre commune est particulièrement touchée par ce phénomène.

C'est pourquoi une politique coordonnée du logement doit être menée à tous les niveaux de pouvoirs - fédéral, régional et communal - afin de réaliser l'objectif qui est de mettre à la disposition du citoyen un logement décent.

Au niveau communal, la nouvelle majorité a décidé de créer un **échevinat du logement**. Le but de cet échevinat est de coordonner la politique du logement et d'avoir une vision globale pour établir une politique du logement efficace au niveau communal.

## CONSTATS

Le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean présente des situations contrastées en terme de logement selon les quartiers. La commune est ainsi coupée en deux par l'axe du chemin de fer. D'une part le Molenbeek historique, soit des quartiers anciens qui regroupent environ 55% de la population. D'autre part le « nouveau » Molenbeek, qui s'est développé essentiellement après la deuxième guerre au-delà du tracé de l'ancienne gare de l'Ouest.

Les logements situés dans la partie ancienne de la commune sont vétustes, établis essentiellement dans des maisons unifamiliales ou à appartements. Celles-ci présentent parfois des carences importantes en terme d'adaptation des logements qui y ont été installés aux normes de l'habitat telles qu'établies par le Code du Logement bruxellois.

Par ailleurs, des découpages verticaux et horizontaux (permettant l'augmentation du nombre de locations par habitation) ont parfois densifié la population y habitant, sans aucune autorisation, ce qui entraîne rapidement des situations d'insalubrité, de manque d'hygiène et modifie la structure initiale de l'habitation.

Depuis la fin des années nonante plusieurs efforts de revitalisation ont été entrepris et des actions sont encore en cours dans le Molenbeek historique (dans le cadre notamment de contrats de quartier, du programme Politique des Grandes Villes, du Plan Logement). Parallèlement, la rénovation de l'espace public s'est également intensifiée.

Dans le « nouveau » Molenbeek, l'habitat est en général plus récent, et constitué d'immeubles (de ± grande taille) à appartements. Ceux-ci sont en général de meilleure qualité car plus récents, même si certains peuvent également présenter des carences diverses au regard du Code du Logement bruxellois (par exemple, mauvaise évacuation des gaz de chauffe-eau).

De plus, sur l'ensemble de la Commune, on remarque peu d'habitations adaptées aux familles nombreuses et aux personnes à mobilité réduite. Le secteur privé construit beaucoup de logements mais ces derniers sont de petite taille (principalement 1 à 2 chambres, rarement 3).

## OUTILS

### ***L'offre de logements***

#### **1. Les logements communaux**

La Commune dispose actuellement de 219 logements (voir annexe 2) à caractère social sur son territoire.

Ces logements nécessitent des rénovations parfois très lourdes. En outre, ces logements ne sont pas toujours adaptés à la composition des nouvelles cellules familiales. L'évolution sociologique des ménages présente des aspects contrastés. Les tailles des nouvelles familles ont en effet des effets contradictoires: soit de grandes familles nécessitant de grands logements, soit des familles monoparentales ou encore des personnes isolées qui appellent de petites unités de logement.

La Commune est un des principaux pourvoyeurs de très grands logements sur le marché locatif tant public que privé à des prix accessibles (cfr. tableau en

annexe 2). On retrouve plus de 25% de grands et très grands logements (59 unités) dans son parc locatif.

Désormais, une attention toute particulière est également apportée aux logements adaptés pour des personnes à mobilité réduite (cfr. annexe 2). Ainsi, dans la série de logements initiés grâce au contrat de quartier «Fonderie-Pierron», deux appartements adaptés ont déjà été réalisés.

L'accroissement du nombre de logements communaux nécessite une gestion adaptée et plus dynamique, ainsi que la mise sur pied de plans pluriannuels d'entretien (chauffage, peintures, ...).

De plus, la gestion rationnelle de l'énergie va être valorisée grâce au plan PLAGE – Logements collectifs de l'IBGE qui cofinance l'engagement d'un conseiller en énergie pour les logements communaux. Ce gestionnaire aura pour mission de sensibiliser les locataires à une meilleure gestion de leurs consommations énergétiques en général et plus particulièrement de leur système de chauffage (équipement et comportement).

### **Rédaction d'un règlement général d'attribution des logements communaux**

Un nouveau règlement général concernant l'attribution des logements des Propriétés Communales sera présenté prochainement.

Au vu du grand nombre de demandes introduites et de la faible quantité de logements disponibles, les attributions devront essentiellement être basées sur l'ordre chronologique d'introduction de la demande.

Ce règlement spécifiera également que les appartements doivent être occupés selon leur capacité propre, en octroyant à la Commune bailleresse le droit de muter un locataire dont la situation de ménage aurait évolué (divorce, départ des enfants) vers un logement communal plus adapté en taille.

## **2. Le Logement Molenbeekois**

Le Logement Molenbeekois fournit l'essentiel de l'offre publique en matière de logement à Molenbeek-Saint-Jean, avec un parc de l'ordre de 3.312 unités (cfr annexe 1).

Le parc du Logement Molenbeekois nécessite également la rénovation de certains de ses ensembles les plus anciens.

Contrairement à la Commune, le Logement Molenbeekois possède peu de logements de 4 et 5 chambres (cf annexe 2). Dès lors les locataires en demande de ce type d'habitation s'adressent également aux Propriétés Communales.

D'autres SISP, se trouvant sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean, y gèrent également des logements : ASSAM, SORELO, LOREBRU (cf annexe 3).

Citons également le Plan Logement initié par la Secrétaire d'Etat au Logement afin d'apporter une réponse publique à la crise du logement. Ce plan prévoit que la Région de Bruxelles-Capitale construise des appartements sur des terrains appartenant à des pouvoirs publics locaux (communes, CPAS).

Dans le cadre de ce Plan Logement (cf annexe 3), la Commune a cédé des terrains boulevard Mettewie. Un programme de 58 logements est en cours de construction. Ils seront gérés par le Logement Molenbeekois et reviendront de plein droit dans le patrimoine communal après 27 ans.

### **3. Le C.P.A.S.**

Le C.P.A.S. gère 26 logements ainsi qu'une structure d'accueil temporaire appelée Le Relais (32 chambres pouvant accueillir 52 personnes) disposant d'un accompagnement social.

### **4. Le Fonds du Logement**

Le Fonds du Logement est très actif sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean. Il dispose ainsi de 88 logements occupables et de 139 autres en création.

### **5. La SDRB**

La Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale mène une politique active sur le territoire communal. Ses logements sont essentiellement de type acquisitif, et concernent des populations à revenus moyens. L'objectif est ainsi de maintenir une mixité sociale sur le territoire de la commune.

### **6. La M.A.I.S.**

L'agence immobilière sociale M.A.I.S. gère actuellement 129 logements, 4 autres viendront s'y ajouter en juin pour constituer ainsi un parc de 133 logements (cf annexe 3), dont 28 localisés en-dehors du territoire communal. Parmi les 105 logements situés sur notre territoire, 95 se trouvent dans le Molenbeek historique et 10 au-delà de la gare de l'Ouest. Ce total comprend 5 logements de transit.

D'autres A.I.S. sont actives sur le territoire communal où elles gèrent un total de 105 logements (cf annexe 3).

### **7. Les associations impliquées dans la politique du logement**

Molenbeek est une Commune où se sont développées une série d'associations particulièrement actives dans le domaine de l'habitat mais qui ne gèrent pas directement des logements, telles que la Maison de quartier Bonnevie, La Rue, ALMK, ...

## OBJECTIFS

Au vu de l'importance de la crise du logement : augmentation des frais de location et des charges d'énergie, multiplication de logements insalubres, difficultés pour les familles nombreuses et les personnes à mobilité réduite à trouver des logements adaptés, ..., plusieurs pistes sont proposées afin de permettre l'établissement d'une politique du logement plus efficace au niveau communal.

### **1. La construction sur terrains communaux ou expropriés**

La commune dispose de quelques terrains vierges de toute occupation. Il est primordial de procéder à la construction de logements sur une partie de ceux-ci. Parallèlement, une réflexion devra être menée afin d'en réserver certains à la création d'équipements répondant à l'accroissement des besoins d'une population en augmentation constante dans notre Commune (salles de sport, écoles, crèches, ...).

Le nouveau bâti devra s'intégrer dans le paysage urbain actuel grâce à la construction d'immeubles de petite taille comprenant 3 ou 4 appartements de dimensions différentes.

Il est également possible d'envisager de petites opérations de construction de logements sur des parcelles urbaines récupérées en fonction des aléas de diverses opérations. L'objectif serait ici en premier lieu de recoudre le tissu urbain là où il a été interrompu (comblement de « dents creuses », élimination de chancres, ...). Qu'il s'agisse d'immeubles et de terrains à l'abandon, d'expropriations diverses réalisées dans le cadre de recouvrement de créances publiques, d'achats subventionnés d'immeubles isolés, etc, il y a une gamme de possibilités d'acquisition et de rénovations, couvertes par des subsides régionaux, fédéraux ou européens.

Par ailleurs, une réflexion sur la vente d'une partie des garages communaux situés au Boulevard Mettewie, dans les sous-sols des immeubles Résidence IRIS et Domaine Fleuri, doit être menée. Celle-ci dégagerait une somme pouvant être réinvestie dans des opérations d'achat, de rénovation et/ou de construction.

Enfin, pour mémoire, citons le dispositif de la « Gestion Publique » qui permet à La Commune de rénover le logement en lieu et place du propriétaire (avec son accord préalable). La Commune reçoit une aide régionale remboursable par la suite, le coût de la rénovation est donc à sa charge. D'après les renseignements pris dans d'autres communes, il s'agit plutôt là d'un outil de pression sur des propriétaires maintenant leur immeuble de logement vide.

## **2. La création de logements temporaires**

Afin de faire face aux situations locatives précaires (par ex. suite à la prise d'arrêté d'insalubrité ou à des expulsions) mais également aux situations d'urgences, la Commune a créé un dispositif de logements visant l'accueil temporaire de personnes.

Deux structures sont prévues: des logements de transit (occupation pour une courte période de maximum 6 mois), et un Hôtel social (logement d'urgence pour une durée de une à quelques nuits).

L'Hôtel social (prévu pour 2009) s'inscrit dans les dispositifs communaux en plus de ce qui est déjà proposé dans le cadre de l'aide d'urgence fournie par le PASUC (Plan d'accompagnement social d'urgence communal), qui dispose de différents équipements permettant l'hébergement en urgence de groupes plus ou moins importants.

### *Création d'un Comité de Coordination des logements de transit*

Le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de mettre en place un comité de coordination afin d'assurer une cohérence dans la gestion de ce type de logement, et de développer une vue prospective sur la question. Des représentants des différents acteurs du logement, à l'exception de la M.A.I.S., font partie de ce comité de coordination, qui comprend uniquement des agents administratifs (Affaires sociales, CLES, Logement Molenbeekois, C.P.A.S., Division Logement) et s'est ouvert également à des acteurs associatifs (La Rue, Bonnevie).

Enfin, signalons que d'autres structures actives dans la commune disposent également de ce type d'hébergement temporaire (C.P.A.S., CLES, M.A.I.S.).

## **3. L'intervention communale dans le domaine privé**

### A. La Lutte contre l'insalubrité

La Nouvelle Loi Communale, en son article 135, précise les pouvoirs du Bourgmestre en matière de salubrité, d'hygiène et de sécurité.

Le Code du Logement bruxellois a, quant à lui, été mis en place en 2004 par l'autorité régionale pour lutter contre le nombre croissant de logements insalubres en région bruxelloise.

L'autorité publique communale se doit de porter toute son attention sur le parc de logements privés en vue de son amélioration.

Un travail de contrôle des logements est réalisé par le pouvoir régional (l'IRL), mais également par le pouvoir communal. Le service de l'Hygiène effectue des visites principalement à la demande des locataires. Ces visites peuvent aboutir à la constatation du non-respect du Code du Logement, voire à la production d'arrêtés de fermeture dus à l'insalubrité ou à l'inhabitabilité d'un logement, et qui exigent du propriétaire la remise en état de son bien.

En sa séance du 28 janvier 2008, le Conseil Communal a voté l'instauration d'une nouvelle taxe de 1.500,00 €, par unité, touchant les logements frappés d'un arrêté de fermeture. Cette mesure fiscale permettra accessoirement d'exercer une pression sur les propriétaires en vue de la rénovation et de la mise en conformité de leur bien.

Une collaboration accrue de tous les acteurs du logement, communaux et associatifs, s'impose pour renforcer cette lutte. A cet égard, la Cellule Logement devra renforcer son rôle de coordination des différentes actions menées par les services communaux intervenant sur le logement privé.

#### B. La lutte contre les marchands de sommeil

Les propriétaires de ce type de logements présentant des déficiences en terme de salubrité tirent un profit maximum de la précarité dans laquelle se trouvent certaines tranches de la population. Les propriétaires doivent être poursuivis avec la plus grande énergie.

Il y a lieu ici de mettre en place des collaborations aussi bien avec les différents services communaux qu'avec la police, l'inspection Régionale du Logement (l'IRL) et les associations actives en la matière, mais également le CPAS.

#### C. La lutte contre les logements et les terrains à l'abandon

Il y a lieu d'intensifier la lutte communale contre les immeubles et les terrains à l'abandon.

La taxation de ce type de situations constitue une première avancée en la matière.

Par ailleurs, les outils d'aide régionaux (achat subventionné d'immeubles à l'abandon et les subventions pour leur rénovation) sont utilisés. Ces outils servent principalement de moyens de pression sur les propriétaires.

#### D. Les autres possibilités d'interventions dans le domaine privé

- Le regroupement familial

Dans le cadre des directives de l'Office des Etrangers, la Commune est tenue d'assurer les mesures de contrôle des logements dans le cadre d'une demande de regroupement familial (contrôle de la taille du logement et de sa conformité).

Ce travail est essentiellement accompli par les deux agents de la Cellule Logement, accaparant près de 80% de leur temps de travail (déplacements, visites, rédaction de rapports).

Lors de ces contacts privilégiés avec des habitants (essentiellement des locataires mais aussi quelques propriétaires), la Cellule Logement donne des conseils en matière de logement. Cette procédure permet aussi d'insister auprès des propriétaires afin qu'ils effectuent les travaux indispensables dans certaines situations constatées. Une trentaine de situations locatives ont ainsi été améliorées sur 450 inspections (de septembre 2007 à avril 2008).

- La lutte contre le morcellement des habitations

Afin d'éviter cette pratique tendant une nouvelle fois à tirer profit de la précarité de certains habitants, une attention particulière devra être portée par la Commune lors de la délivrance des permis d'urbanisme de sorte à conserver les caractéristiques des logements unifamiliaux. La rationalité doit rester prépondérante en matière de superficie des surfaces habitables.

#### **4. Le guichet d'information sur le logement**

Dans le cadre de la politique communale du logement, un « guichet d'information sur le logement » va être installé à l'angle des rues de Berchem et Tazieaux à la fin 2008. Présent à cet endroit avec la M.A.I.S., on retrouvera donc en ce lieu central un véritable pôle logement.

Ce guichet pourra fournir toutes les informations utiles sur l'ensemble des primes à la rénovation, l'économie d'énergie, les Adil, les acquisitions SDRB, le fonds du logement, les AIS, ...

Le conseiller en énergie s'y retrouvera également afin de donner des conseils aux habitants en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie.

## 5. Le Conseil Consultatif du logement

La politique communale du logement doit se nourrir des réflexions des acteurs locaux travaillant sur cette problématique, notamment, les associations, les propriétaires, les gestionnaires de l'A.I.S., le Logement Molenbeekois, le CPAS, ....

Pour cela, il est souhaitable de créer un conseil consultatif communal du logement. Ce sera un lieu de réflexion et de propositions sur le logement dans la commune.

Le conseil consultatif communal du logement regroupera plusieurs acteurs : la Commune, les associations travaillant dans le domaine du logement et de la santé, le Logement Molenbeekois, un ou des représentants des propriétaires, des associations de défense du Droit au Logement, ....

## ORGANISATION DES SERVICES

### La Division Logement

Parallèlement à la création d'un échevinat du Logement, la mise en place d'une division Logement s'est également révélée nécessaire au sein de la Direction Infrastructures.

Cette division présente 3 grands axes :

1. **les propriétés communales**, c'est à dire actuellement les biens communaux placés en location (logements, infrastructures, garages). Une réflexion doit être menée à propos de la gestion future des autres biens communaux (écoles, crèches, infrastructures sportives).

Les tâches suivantes y sont principalement traitées:

- gestion administrative des 219 logements et des 200 garages communaux, des quelques rez-de-chaussée loués à des fins commerciales, ainsi que de la trentaine d'équipements en location, dont le site AJJA.
  - gestion technique du parc locatif (interventions dans l'ensemble des logements, garages et équipements communaux, établissement de divers marchés publics d'entretien, ...).
2. **le transit**, c'est à dire l'accueil temporaire de personnes en situations locatives précaires et urgentes (gestion des logements de transit et de l'Hôtel social). S'agissant de logements communaux créés pour lutter notamment contre l'insalubrité, ce service se trouve à cheval sur les 2 autres axes.

3. **l'habitat**, c'est-à-dire l'intervention communale dans le patrimoine privé (lutte contre l'insalubrité, les immeubles à l'abandon et les marchands de sommeil), formé de la Cellule Logement.

La division s'est vue adjoindre du personnel : une responsable générale, un ingénieur, une gestionnaire du logement de transit et une employée administrative en charge notamment de la copropriété Maritime.

Afin d'optimiser le fonctionnement des différents services ou cellules de cette division et de donner à la Commune les moyens d'exercer une politique du logement cohérente et efficace, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé d'y adjoindre du personnel supplémentaire: ainsi la Cellule Logement devra être renforcée par un agent administratif (en remplacement d'un agent de niveau A retraité) en vue du développement des tâches relatives à la lutte contre les immeubles et terrains isolés (établissement d'un cadastre, recherche de subsides, instruction de dossiers en vue de la réhabilitation d'immeubles). Enfin, au vu de l'accroissement du parc locatif communal (logements et équipements) et afin d'assurer un suivi rapide et efficace aux demandes des locataires, le staff technique devra également être étoffé par un technicien et un ouvrier supplémentaires.

## CONCLUSION

Face à la crise profonde du logement, la Commune déploie de nouveaux outils, en plus de la taxe sur les immeubles à l'abandon, afin d'améliorer la qualité du logement à Molenbeek-Saint-Jean : l'instauration d'une taxe sur l'insalubrité, la création de logements temporaires (dits de transit) ... Ils visent principalement la lutte contre l'insalubrité.

Le renforcement de la collaboration entre services doit également être privilégiée principalement en matière de lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil. La Cellule Logement doit jouer un rôle de coordination (suivi des actions entreprises suite à la prise d'un arrêté d'insalubrité, d'inhabitabilité, ...) des actions entreprises afin d'optimiser les résultats acquis grâce aux compétences de chacun en la matière. Cette collaboration doit également se faire avec les services extérieurs à l'administration communale : le CPAS, la Police, le monde associatif, ... Ici aussi le rôle de coordination devra être tenu par la Cellule Logement.

La Commune développe d'avantage de partenariats avec le monde associatif (comme la mise en place d'un comité d'attribution pour les logements temporaires avec intégration du monde associatif) ainsi qu'avec l'I.R.L.. Il est

également intéressant de rappeler ici la tenue de la Semaine de l'Habitat fin avril à l'initiative de la Cellule Logement qui a vu se dérouler une série de conférences/débats autour de la question du logement et a pu réunir la plupart des intervenants en matière de logement sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean.

Les perspectives sont de développer d'autres outils (dont certains sont en chantier tel l'Hôtel social) et de renforcer les partenariats tant en quantité qu'en qualité avec notamment la création d'un Conseil consultatif du Logement.

Toujours dans le cadre du domaine d'intervention de la Commune sur le marché locatif privé, la Commune encourage, lors de l'introduction de demandes de permis d'urbanisme, les propriétaires à créer un pourcentage de logements de plus grande taille (3 et 4 chambres) et adaptés aux personnes à mobilité réduite comme le prévoit d'ailleurs le RRU.

Si, de par sa mission de pouvoir public, la Commune a l'obligation de contrôler la salubrité du parc locatif privé, elle devra également élargir et diversifier l'offre de logements communaux par de nouvelles constructions (grands et petits logements, accessibilité aux PMR, réflexion sur les consommations d'énergie, ...).

L'adoption d'un règlement général d'attribution des logements communaux devra optimiser la gestion du parc locatif communal.

Soulignons aussi l'engagement d'un responsable énergie qui devra effectuer un véritable travail de sensibilisation et de conseil auprès des locataires communaux tant au niveau des consommations et que des comportements énergétiques.

## ANNEXES

### ANNEXE 1

#### Statistiques du logement à Bruxelles au 31.12.2007 (source: SLRB)

	<b>Molenbeek</b>	<b>Région Bruxelles-Capitale</b>
Parc des logements	31.532	464.811 unités
Parc locatif	19.433	274.267 unités
Parc social	3.403	38.364 unités
Parc log. communaux	219	7.407 unités
Parc des AIS	238	1.926 unités
Aides locatives (fonds du Logement)	227	1.140 unités
Total logements encadrés	4.087	48.837

**Soit une proportion de 12,92 % de 'logement public' dans la commune (sur l'ensemble des logements) à comparer avec la moyenne régionale de 10,50 %**

**Cette plus forte proportion provient essentiellement du grand nombre de logements sociaux (4 SISF actives sur le territoire communal).**

## **ANNEXE 2**

### **Parc des logements gérés par les Propriétés communales**

#### **Logements existant au 30.04.2008**

<b><i>Taille du logement</i></b>	<b><i>Nombre</i></b>	<b><i>Occupés</i></b>
Flat	8	oui
1 chambre	27	oui
2 chambre	56	51 oui
3 chambres	69	oui
4 chambres	28	oui
4 chambres adapté PMR	1	non
5 chambres	16	oui
5 chambres adapté PMR	1	non
maison unifamiliale	13	oui
<b>T O T A L</b>	<b>219</b>	<b>214</b>

Soit 219 logements actuellement en gestion, dont 214 sont effectivement occupés pour l'instant.

Une dizaine de nouveaux logements sont en voie d'être livrés en 2008 :

#### **Logements à livrer en 2008**

<b><i>Taille du logement</i></b>	<b><i>Nombre</i></b>	<b><i>Localisation</i></b>
duplex 3 chambres	1	Colonne n°1, 2° et 3° <b>occupé</b>
4 chambres	1	Sainte Marie 31, 2°
3 chambres	1	Sainte Marie 31, 3°
2 chambres	2	Sainte Marie 31, 2°
4 chambres	1	Vandermaelen 13
2 chambres	1	Vandermaelen 13
3 chambres	3	Niveau-Facteur-Ecole
<b>T O T A L</b>	<b>10</b>	

## ANNEXE 3

### LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS (31.12.07)

<i>Type de logements</i>	<i>Nombre</i>	<i>En % du parc locatif</i>
Flats / studios	97	2,93 %
1 chambres	981	29,62 %
2 chambres	1.758	53,08 %
3 chambres	423	12,77 %
4 chambres	46	1,39 %
5 chambres	7	0,21 %
<b>TOTAL</b>	<b>3.312</b>	<b>100 %</b>

### AUTRES SISP

<i>SISP</i>	<i>Nombre</i>	<i>Type de logement</i>
ASSAM	20	2 chambres
SORELO	32	16 2 ch. + 16 3 ch.
LOREBRU	4	
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	

### Le Plan Logement

<i>Type de logements</i>	<i>Nombre</i>	<i>Surface minimale</i>	<i>Surface totale</i>
Flat / 1 chambre	32	60 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>
2 chambres	22	70 m <sup>2</sup>	1.540 m <sup>2</sup>
3 chambres	3	85 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>
4 chambres	1	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>		<b>3.815 m<sup>2</sup></b>

### Logements du CPAS

<i>Type de logement</i>	<i>Nombre</i>
flat	1
appartement duplex	7
maison unifamiliale	2
appartements pour seniors	16
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>

### Le Fonds du logement

Le Fonds du logement met en location 227 logements dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean. 20% du patrimoine locatif du fonds du logement est situé dans la commune.

<i>Type de logement</i>	<i>En création</i>	<i>Occupable</i>	<i>Total</i>
1 chambre	16	9	25
2 chambres	25	22	47
3 chambres	4	35	39
4 chambres	1	22	23
5 chambres	11		11
6 chambres	1		1
7 chambres	1		1
non défini	80		80
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>88</b>	<b>227</b>

### Parc des logements gérés par la MAIS (23.05.2008)

<i>Type du logement</i>	<i>Nombre</i>
Studio	24

<i>Type du logement</i>	<i>Nombre</i>
1 chambre	62
2 chambres	27
3 chambres	13
4 chambres	2
5 chambres	2
Maison 3 chambres	1
Maison 5 chambres	2
<b>TOTAL</b>	<b>133</b>

**Parc de logements gérés par d'autres AIS :**

<i>A I S</i>	<i>Nombre</i>
Logements pour tous	30
IRIS	10
AIS B	39
BAITA	14
Habitat et Rénovation	4
AIS Jette	8
Le Nouveau 150	13
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>

## **ANNEXE 4**

### **Tableau des différentes taxes**

<b><i>Type de taxe</i></b>	<b><i>Exercice d'imposition</i></b>	<b><i>Taux de la taxe</i></b>
Taxe sur les immeubles inoccupés, inachevés ou laissés partiellement ou totalement à l'abandon		
a) immeuble inoccupé	1° exercice de taxation	150 € par mètre courant de façade et par niveau inoccupé, autre que les caves et les combles
	2° exercice	230 €
	3° exercice	300 €
	4° exercice	400 €
b) immeuble inachevé, partiellement ou totalement laissé à l'abandon		371,85 € par mètre courant de façade et par niveau inachevé ou laissé à l'abandon autre que les caves et les combles
Taxe sur les terrains non bâtis		50 € par mètre courant de longueur du terrain non bâti en bord de voirie (minimum de 200 €)
Taxe sur les parcelles non bâties		50 € par mètre courant de longueur de la parcelle à front de voirie (minimum de 200 €)
Taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables (logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre en vertu de son pouvoir de police)	taxe annuelle	1.500 € par logement

## **ANNEXE 5**

*le 06.10.2006, la Cellule Logement introduisait sous forme de note au Collège, un rapport méthodologique de ses attributions et actions*

**Pour une meilleure mise en oeuvre  
des outils communaux existant  
en matière de logement**

### **Introduction**

Les problèmes rencontrés dans les logements peuvent être regroupés par commodité selon trois axes principaux qui sont:

- 1 les immeubles à l'abandon
- 2 les logements insalubres
- 3 les marchands de sommeil.

Ces trois axes constituent les orientations fondamentales du travail de la cellule logement, sans en exclure d'autres. Dans la pratique, on constate que ces problématiques sont parfois intimement mêlées. Il est donc primordial d'intervenir d'une manière concertée et cohérente, en veillant à la transversalité des acteurs impliqués par les actions mises en place.

En plus de son rôle de coordination, la cellule logement contribue à la mise en place d'une politique du logement.

La politique du logement dans la commune peut se caractériser au travers des outils qu'elle utilise. On y retrouve la production de logements publics qui s'effectue via divers programmes (propriétés communales, programme grandes villes, travaux subventionnés, AIS, logements sociaux, etc.) et les diverses réglementations, réglées par différents dispositifs régionaux et communaux.

Les dispositions régionales sont réglées par le Code du Logement, qui indique entre autre les normes générales auxquelles doivent répondre tous les logements mis en location dans la Région. L'inspection régionale du logement (IRL) peut intervenir dans le contrôle des logements.

Parmi les dispositions réglementaires communales on trouve essentiellement l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale, en ce qui concerne l'insalubrité des logements. Le département qui règle cette problématique est le service de l'hygiène.

Les amendes administratives présentes dans le Règlement Général de Police (RGP) concernent également l'insalubrité des logements, en ce sens qu'elles sanctionnent les situations non conformes<sup>1</sup>. Bien plus, le règlement général de police autorise le Collège à effectuer éventuellement les travaux en lieu et place d'un propriétaire défaillant et à lui réclamer le coût des travaux par la suite, au besoin par la saisie du bien.

L'objet de la cellule logement touche à la coordination des dispositifs en place et au développement éventuel de nouveaux outils.

## CONSTATS

Partant du travail réalisé par les services communaux, deux constats peuvent être faits, l'un par rapport aux immeubles à l'abandon, l'autre par rapport à l'insalubrité des logements.

Immeubles à l'abandon: selon des estimations établies à partir de différentes sources, il y aurait près de 300 immeubles à l'abandon dans la commune, qu'il s'agisse d'immeubles de logement ou de bâtiments industriels ou destinés à d'autres usages (entrepôts, etc.).

L'outil répressif est actuellement constitué essentiellement de la taxe sur les immeubles à l'abandon. Elle concerne aujourd'hui 12 immeubles. Suite à notre action, une cinquantaine d'autres dossiers ont été analysés et les constats effectués. Il en ressort que 30 nouveaux dossiers de taxation sont actuellement instruits.

Logements insalubres: 151 logements font l'objet d'un arrêté d'insalubrité (et cela parfois depuis des mois) qui n'a pas été levé par la suite (ce qui signifie généralement que le propriétaire n'a pas effectué les travaux pour remédier à la situation. Parmi les adresses visées, 29 cas concernent des immeubles frappés en totalité d'un arrêté d'insalubrité. Généralement, l'arrêté n'est pas appliqué parce que le relogement des personnes touchées serait hypothétique.

## PROPOSITION D'ACTIONS

Pour ces deux axes de travail, la cellule logement propose de mener en priorité les actions suivantes :

---

<sup>1</sup> *Pour rappel: Art. 19. Les propriétaires de biens immeubles, doivent maintenir ceux-ci ainsi que les biens meubles et les installations dont ils sont équipés, en parfait état de conservation, d'entretien ou de fonctionnement sur le plan de la salubrité, de la propreté et de la sécurité et respecter les règles élémentaires d'hygiène.*

*Celui qui enfreint les dispositions du présent article, sera puni d'une amende administrative de maximum 150 Euro.*

## **Immeubles à l'abandon**

La cellule a pour mission de coordonner les services pour une mise en oeuvre efficiente de la taxe sur les immeubles à l'abandon ainsi que d'activer les services pour remettre à terme ces logements sur le marché.

L'identification des immeubles à l'abandon est essentiellement établie par repérages extérieurs. Ceux-ci sont confrontés aux éléments justificatifs de la taxe: aucune inscription aux registres de la population ni comme résident, avec certaines exceptions.

Nous avons développé des investigations supplémentaires, établies à partir d'information en provenance des régies de distribution d'eau et d'électricité. Soit les immeubles (ou les logements) présentant une consommation inférieure à 5 mètres cubes d'eau et/ou à 100 KW /h de consommation électrique annuelle, repères établis par le Code du logement comme indices d'inhabitabilité. Nous croisons actuellement ces données avec celles provenant des repérages de terrain, afin d'identifier les situations réelles d'abandon.

Notre démarche isole dans le listing différentes catégories d'immeubles. Nous essayons ainsi de trouver certaines situations qui permettraient d'introduire une ou deux opérations de gestion publique d'immeuble vide.

Nous proposons de travailler avec le service des projets subsidiés, pour l'introduction de quelques cas auprès de la Région dans le cadre des achats subventionnés d'immeubles à l'abandon.

Enfin, des contacts sont pris avec certains propriétaires pour tenter de faire évoluer leur attitude face à la situation d'abandon qu'ils ont à gérer, à partir d'une information sur les primes à la rénovation, la gestion par l'agence immobilière sociale et d'autres conseils.

## **Logements insalubres**

L'article 19 du règlement général de police concerne les logements insalubres. Il dispose que des amendes (d'un montant limité à 150 € par infraction) peuvent être prises, et même les travaux de mise en conformité assurés par la commune. Dans ce cas, les coûts en sont réclamés au propriétaire, éventuellement avec la pression de la saisie de son immeuble<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> *"Quand ces biens immeubles ne sont pas conformes aux règlements prescrits et qu'ils peuvent être la cause de danger, de nuisances ou de propagation de maladies contagieuses, le Bourgmestre peut prendre un arrêté ordonnant soit les mesures d'assainissement, soit les réparations propres à rétablir la salubrité ou la sécurité publique. A défaut de satisfaire aux dispositions de l'arrêté du Bourgmestre, les travaux pourront être effectués par les soins de la Commune, aux frais, risques et périls du contrevenant."*

Nous proposons de mettre en place de façon progressive l'application des amendes administratives aux 151 cas enregistrés au 1<sup>o</sup> septembre 2006, après vérification préalable du service de l'hygiène de la persistance des constats. Un volet information et conseil est prévu à destination des propriétaires concernés.

### **Marchands de sommeil**

D'autre part, nous veillerons particulièrement à l'application de ces mesures aux 29 cas concernant des immeubles frappés d'un arrêté dans leur totalité. C'est dans ceux-ci que l'on retrouve un type de propriétaires que l'on pourrait classer dans la troisième catégorie de nos objectifs : les marchands de sommeil.

La cellule logement proposera au collège d'intervenir sur trois cas de propriétaires récalcitrants en se substituant éventuellement à ceux-ci dans la poursuite de la mise en conformité de leur maison.

### **Logements de transit**

Afin de ne pas pénaliser les locataires des logements visés, le type d'intervention décrit ci-dessus sera poursuivi lorsque les premiers logements de transit seront disponibles (printemps 2007). Une proposition formalisée pourrait être transmise aux propriétaires concernés établissant la contractualisation de l'occupation de logements de transit par leurs locataires pendant la durée des travaux. Ce dispositif permettrait d'assurer aux locataires un même montant de loyer, leur bail se poursuivant transitoirement dans le logement de transit.

La cellule accompagne les différents porteurs de projets de logement de transit afin d'étudier avec eux les modalités du public-cible.