

MEMORANDUM 2012 POUR LE DROIT AU LOGEMENT A MOLENBEEK.....	3
Introduction	3
I. Les propositions de l'année 2006 et les réalisations de la commune.....	3
1.1. Une politique cohérente et performante basée sur la collaboration et la concertation	4
1.2. Rénover le bâti.....	4
1.2.1. Une collaboration sur le terrain pour la mise en œuvre d'une politique contre les logements insalubres et abandonnés.	4
1.2.2. Les logements vides	5
1.2.3. L'aide à la rénovation accordée aux propriétaires privés.....	6
1.2.4. Rénover les logements sociaux	6
1.3. Faciliter l'accès au logement pour les personnes à faibles revenus	6
1.3.1. Une solution pour la garantie locative.....	6
1.3.2. La construction de logements sociaux.....	7
1.3.3. La poursuite du programme de construction des logements publics « encadrés ».....	7
1.3.4. La mise sur le marché des logements adaptés aux personnes qui éprouvent le plus de difficultés à trouver un bien correspondant à leur profil	8
1.3.5. Une clarification dans la procédure d'attribution des logements communaux et des logements sociaux.	9
1.3.6. Les aides à l'acquisition	9
1.3.7. La M.A.I.S.	10
1.3.8. L'énergie.....	10
II. Nos revendications pour concrétiser le droit au logement dans la commune de Molenbeek à partir de 2012	10
2.1. La politique du logement doit rester une priorité communale	10
2.2. Transformer les logements insalubres et/ou vides en logements de qualité, accessibles aux habitants du quartier	11
2.2.1. Pour la création d'un outil concret de rénovation de logements et le renforcement des outils en place	11
2.2.2. Le Droit de Gestion Publique	13
2.3. Augmenter le parc de logements publics financièrement accessibles.....	13

2.3.1. Plus de logements sociaux et d'autres logements publics encadrés	14
2.3.2. Poursuivre la rénovation des logements sociaux existants.....	14
2.3.4. Le soutien à la création d'un Community Land Trust.....	14
2.3.5. Autoriser l'occupation temporaire des bâtiments publics vides.....	15
2.4. Faciliter l'accès aux logements sur le marché locatif privé et social	15
2.4.1. La garantie locative : des solutions qui répondent aux besoins des ménages à faibles revenus en quête d'un logement décent.....	15
2.4.2. Le contrôle des loyers.....	16
2.4.3. L'octroi d'une avance sur l'allocation déménagement installation loyer (ADIL)	16
2.4.4. Demander l'intervention de l'allocation loyer régionale pour les logements communaux..	17
2.4.5. La Mais	17
2.5. Des mesures adéquates en vue de réduire la consommation d'énergie dans le quartier	17
2.6. Les logements d'urgence, maison d'accueil et hôtel social	18
2.7. Lutter contre la gentrification dans le quartier	18
Conclusion	20

MEMORANDUM 2012 POUR LE DROIT AU LOGEMENT A MOLENBEEK

Introduction

En 2000, pour la première fois, « La Rue » et « la Maison de Quartier Bonnevie » publiaient un mémorandum pour le droit au logement. La crise du logement s'intensifiait et l'on ne parlait pas encore de politique de logement au niveau communal. En le faisant, nous voulions démontrer le rôle important qu'une commune et un CPAS peuvent jouer dans la réalisation de logements de qualité à prix abordables et encourager le monde politique à œuvrer en la matière.

En 2006, à la fin de la législature, notre balance était relativement positive : certaines de nos recommandations avaient donné lieu à des réalisations concrètes. D'autres avaient fait l'objet d'un intérêt. Mais malgré les efforts fournis, les loyers avaient continué d'augmenter et les problèmes de s'aggraver. C'est pourquoi, nous décidions de réactualiser notre mémorandum en l'accompagnant d'une nouvelle série de recommandations.

Nous sommes à nouveau six ans plus tard. Le temps est venu d'évaluer une nouvelle fois les réalisations de la commune et du CPAS. Dans la première partie de ce document, vous trouverez notre évaluation des six dernières années de politique communale en matière de logement en relation avec les recommandations formulées par nos soins en 2006. Dans la seconde partie, vous trouverez une nouvelle série de revendications pour la prochaine législature communale. Ce mémorandum s'intègre également dans la campagne « Place au logement », mené par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH). Sur le site du RBDH, vous pouvez retrouver d'autres propositions et de bonnes pratiques.

Avec ce document nous nourrissons l'espoir de voir nos hommes politiques prendre leurs responsabilités face au défi du logement des plus pauvres à Bruxelles.

I. Les propositions de l'année 2006 et les réalisations de la commune

Une part croissante des ménages bruxellois est confrontée à des problèmes de logement. L'augmentation des prix des loyers sur le marché locatif privé et le manque de logements adaptés et salubres excluent de plus en plus de personnes du droit à un logement décent. Cet état de fait touche plus particulièrement les ménages à bas revenus. Qu'il s'agisse de location, d'achat ou de rénovation, les coûts ont tellement augmenté qu'ils sont en décalage complet avec les réalités sociales et salariales.

Il s'agit d'une réalité bruxelloise, et ce n'est pas le résultat d'une mauvaise gestion communale. En effet, les compétences communales en matière de logement sont limitées. Néanmoins les communes ont le pouvoir de mener des politiques volontaristes en matière de logement. Et l'on peut affirmer que Molenbeek est une commune qui s'est bien défendue en la matière ces dernières années.

1.1. Une politique cohérente et performante basée sur la collaboration et la concertation

Au cours de la dernière législature, nous notons une évolution positive concernant la mise en œuvre d'une véritable politique communale en matière de logement.

Nous relevons en particulier la concrétisation de deux souhaits émis, par nos soins, depuis plusieurs années.

- la création d'un échevinat du logement,
- le développement progressif d'une concertation communale en matière de logement en présence de divers acteurs et du secteur associatif. En tant qu'acteurs de ce secteur, nous avons participé à :
 - la mise en place du Conseil consultatif du logement,
 - la création du Comité de coordination des logements de transit,
 - la mise en place d'une Commission d'attribution des logements communaux.

Dans ce cadre, la création de la « Cellule Logement » en 2006 et la création d'une « Division Logement » au sein de l'administration communale sont devenus des outils qui permettent d'avancer sur une série d'éléments.

Par ailleurs, nous soulignons et apprécions que les structures citées au précédent paragraphe soient présidées et composées de fonctionnaires communaux et non de mandataires politiques. Ce mode de fonctionnement témoigne d'un réel souci de transparence et de gestion saine. A ce sujet, nous regrettons que dans la MAIS, l'agence immobilière sociale de la commune, il y ait toujours des mandataires politiques.

Un bémol en ce qui concerne la mise en place du Conseil Consultatif du Logement. S'il a permis d'aborder diverses thématiques, également de mettre ainsi en valeur certaines expériences d'actions, les avis émis ont manqué de suivi concret ; à terme, ceci peut être réellement démobilisateur.

1.2. Rénover le bâti

1.2.1. Une collaboration sur le terrain pour la mise en œuvre d'une politique contre les logements insalubres et abandonnés.

Depuis 2004, le Code du logement bruxellois, conditionne l'autorisation de mise en location des logements.

Parallèlement, au niveau communal, depuis le printemps 2009, la Cellule Logement a repris le travail de contrôle de la salubrité des logements effectué auparavant par le service communal de l'Hygiène. L'accent est mis sur la remédiation, en collaboration avec les propriétaires. L'objectif étant de les encourager à rénover leurs biens dans le respect des normes édictées par le Code bruxellois du logement, en évitant ainsi la fermeture de ces logements insalubres.

Il est à relever que les contacts entretenus avec le secteur associatif, bien qu'ils soient encore loin d'un véritable travail de réseau, permettent de développer des collaborations qui aident à l'identification du nombre des situations problématiques et élargissent l'éventail des pistes de solutions.

De façon générale, la problématique du relogement des locataires de logements insalubres reste encore un énorme problème à résoudre. Faute de solutions de relogement, des logements insalubres frappés d'un arrêté de fermeture peuvent rester occupés durant de longs mois. Cela nonobstant les conséquences que peut avoir l'insalubrité sur l'état de santé des occupants.

Pour rendre les mesures de lutte contre l'insalubrité plus efficaces, Molenbeek est l'une des seules communes en Région Bruxelloise à avoir instauré une taxe de 1.500 euros contre les logements frappés de fermeture pour lesquels les travaux de rénovation n'ont pas été entrepris. Sur 70 dossiers examinés en 2011, 26 logements ont été taxés.

En 2006, l'une de nos propositions concernait la création de logements de transit. Nous défendions l'idée que ces logements devraient servir à mener des « opérations-tiroirs ». Le temps nécessaire à la réalisation de la rénovation des biens insalubres, ces logements seraient occupés par les locataires qui, dès la fin des travaux, réintégreraient le bien rénové aux mêmes conditions locatives.

Notre demande a été entendue. En 2008, la commune de Molenbeek a créé un service de logements de transit. Onze logements de transit ont été créés, ce dont nous nous réjouissons. D'une part, nous saluons la création de ces logements dont la nécessité est incontestable mais d'autre part, nous constatons et nous regrettons qu'ils ne soient pas un outil totalement efficace dans la lutte contre les logements insalubres. Les « opérations-tiroirs » ne sont pas légion. La raison de cet échec partiel nous semble principalement liée au manque d'outils dont disposent la commune et les associations pour motiver et/ou contraindre les propriétaires à rénover leurs biens en conformité avec les normes du Code du logement bruxellois.

Par ailleurs, la commune a créé un hôtel social destiné à faire face à des situations de grande urgence telles qu'incendie, explosion ou encore violence conjugale.

La Cellule Logement est également chargée de la lutte contre les marchands de sommeil et est active à ce niveau en recourant au soutien de la cellule des Lois spéciales de la police fédérale.

1.2.2. Les logements vides

Depuis avril 2006, cette question fait partie des attributions de la Cellule Logement¹. Les projets de la cellule sont « *la mise en place d'une base de données avec cartographie, l'évaluation et la simplification de la méthode de constat, l'examen du règlement de la taxe* ² ».

Un inventaire exhaustif a été réalisé en 2005-2006. En 2010, un fonctionnaire a été désigné en vue d'établir un inventaire réactualisé des immeubles vides présents sur le territoire de la commune. Une partie de ce travail a été menée en collaboration avec l'asbl « La Rue » sur le territoire du contrat de quartier « Cinéma-Belle-Vue ». Les propriétaires ont été contactés par courrier tant par l'association que par la Cellule Logement. Certains immeubles inventarisés seront taxés; dans d'autres cas, les contacts ont permis d'amorcer une résolution. Cette

¹ Notons la création de la taxe sur les immeubles inoccupés en date du 23 novembre 2006 (règlement revu le 22 novembre 2007).

² Extrait de la note de présentation du travail de la Cellule Logement - 31 août 2010.

démarche a également permis de faire circuler l'information et de mieux connaître la réalité du terrain sur cette zone.

Malgré ces efforts, de nombreux propriétaires d'immeubles vides hésitent toujours à rénover leur bien. En effet, un grand nombre d'immeubles sur le territoire de la commune restent vides, plus de 80 immeubles au total. 23 immeubles sont actuellement taxés mais les procédures sont longues et complexes et de nombreux propriétaires font recours à l'exonération, pour travaux notamment. Des travaux sont entrepris mais de façon partielle (toiture, châssis..) et les logements vides ne sont pas remis sur le marché locatif.

1.2.3. L'aide à la rénovation accordée aux propriétaires privés

Les primes à la rénovation concernent uniquement les propriétaires occupants ou les bailleurs qui donnent leur bien en gestion à une agence immobilière sociale. L'idée, que nous avons évoquée en 2006, de créer un fonds communal en vue d'aider les propriétaires bailleurs en difficulté et qui se trouvent dans l'obligation de rénover leur bien en conformité avec les législations en vigueur, n'a pas été réalisée.

1.2.4. Rénover les logements sociaux

Depuis 2006, le « Logement Molenbeekois » a fait appel aux divers programmes d'investissement régionaux afin de rénover son parc immobilier, à travers diverses opérations. Le but était entre autres de respecter les normes actuelles³. Quelques opérations portent ainsi entre autres sur des sites « emblématiques » qui demandaient de manière urgente des mesures importantes d'amélioration du patrimoine, tant la qualité de logement de ces sites est interpellante du point de vue de la dignité humaine et des normes de sécurité.⁴

A notre niveau, il ne nous est pas possible de mener une évaluation critique du travail de rénovation du parc immobilier de logements sociaux molenbeekois. Ceci demanderait d'avoir une connaissance fine de l'état actuel de l'ensemble de ces logements.

1.3. Faciliter l'accès au logement pour les personnes à faibles revenus

1.3.1. Une solution pour la garantie locative

En 2006, nous constatons déjà que la constitution de la garantie locative pour les ménages à faibles revenus était un obstacle majeur dans l'accès au logement. Les prix des loyers sur le segment des loyers les moins chers ayant encore augmentés, cet obstacle est encore plus

³ Au 1^{er} janvier 2010, sur base d'un classement de la SISP allant de 0 à 3 degrés de confort des logements de son patrimoine, 2,19% du parc avaient une notation de zéro degrés de confort (sur un parc alors existant de 3372 logements). Dans diverses opérations, la mise aux normes (surface habitable par logement) a impliqué une diminution du nombre de logements. Notons qu'à la même date (1^{er} janvier 2010), 7 logements de la Sisp sont équipés de 5 chambres (soit 0,21% du patrimoine) ; 48 de 4 chambres (1,42% du patrimoine) et 426 de 3 chambres (12,63% du patrimoine). Ces données chiffrées sont extraites d'une présentation de Alain Bultot, directeur-gérant de la Sisp, lors de la séance du 22/01/2010 du Conseil consultatif du logement de la commune de Molenbeek; exposé "Logement social-programmes d'investissement".

⁴ Court St-Lazare, Cité Van Hemelrijck, futur projet de la tour Brunfaut 65 : exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

important à l'heure actuelle. Et ce, malgré la mise en œuvre de la nouvelle loi de 2007 qui impose aux banques d'accorder la constitution de la garantie locative quels que soient les revenus du demandeur. Cette loi reste très peu appliquée par les banques ⁵.

L'aide accordée en matière de garantie locative par le CPAS de Molenbeek se limite essentiellement à la garantie morale, dont tout le monde connaît l'inefficacité liée au manque de confiance des bailleurs.

Nous regrettons par ailleurs que le CPAS de Molenbeek, à l'encontre d'autres CPAS bruxellois, refuse d'accorder à certaines agences immobilières sociales des lettres de garantie locative morale destinées à couvrir non seulement les dégâts locatifs mais aussi des arriérés de loyers ou de charges. Cette absence d'intervention dans la constitution de la garantie locative oblige les locataires d'agences immobilières sociales à établir eux-mêmes un plan de paiement qui vient se greffer sur un budget déjà extrêmement restreint.

1.3.2. La construction de logements sociaux

Élément positif, Molenbeek a été l'une des premières communes à répondre à l'appel de la Secrétaire d'Etat au logement pour mettre à disposition des terrains dans le cadre du Plan Régional du Logement, par lequel le gouvernement bruxellois soutient la création 3500 logements sociaux. Les projets en cours à Molenbeek (juin 2011) concernent 228 logements de type social et 104 logements de type moyen⁶. Divers acteurs sont impliqués selon les projets (commune, SLRB, CPAS, Logement Molenbeekois, Fonds du Logement). Le CPAS est propriétaire du terrain sur lequel 100 de ces logements seront construits. Vingt-cinq de ces logements seront de type moyen. A un moment où la demande de logements sociaux n'a jamais été aussi importante, l'on peut s'interroger sur la volonté du CPAS de se donner cette mission d'investir dans du logement moyen.

Par ailleurs, nous regrettons que le "Logement Molenbeekois" ait accepté de revoir à la baisse le nombre de grands logements originellement prévu au Boulevard Mettewie.

Nous regrettons aussi, que durant cette législature, aucun autre projet que ceux inscrits dans le du Plan Logement et les projets de rénovation n'aient vu le jour dans le cadre de la politique du « Logement Molenbeekois ».

1.3.3. La poursuite du programme de construction des logements publics « encadrés »

L'accord de gouvernement 2009-2014 de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit d'atteindre le chiffre de « 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes d'ici 2020 ».

En 2009, à Molenbeek, on comptabilisait :

3372 logements gérés par le Logement Molenbeekois,

270 par le Fonds du Logement (y compris ceux en cours de construction et de rénovation),

219 par la commune de Molenbeek

300 par les A.I.S.

⁵ Testing et conférence de presse réalisée en mai 2011 par le Centre pour l'égalité des chances.

⁶ Opérations (quartiers) Schols, Machtens, Lemaire, Mettewie, Lavoisier, Vandenboogaerde, Enghien-Cigale.

Des données établies fin 2009 par le Cabinet du Secrétaire d'Etat, Monsieur Doulkédiris, il ressort que presque vingt pourcent du parc immobilier molenbeekois est encadré. Ainsi Molenbeek se retrouve en deuxième position après la Ville de Bruxelles (22%).

Or, il ne s'agit pas uniquement de logements accessibles aux faibles revenus. Ces données englobent, par exemple, les logements mis en vente par la SDRB et les logements vendus grâce aux prêts accordés par le Fonds du Logement. De plus, aussi les logements locatifs « encadrés » ne sont pas toujours accessibles pour tous. Les loyers des nouveaux logements construits par le Fonds du Logement sont trop chers pour les personnes à faibles revenus ⁷. Les AIS sont, elles aussi, de plus en plus confrontées à l'augmentation des prix des loyers sur le marché privé, en conséquence les loyers pratiqués augmentent en parallèle.

En revanche et au contraire d'autres communes bruxelloises, les logements mis en location par le service des Propriétés Communales de Molenbeek sont loués à des tarifs sociaux.

Entre autres, grâce à l'apport des moyens financiers mis à disposition par « La politique des grandes villes » et des contrats de quartier, la construction de logements communaux a pris de l'ampleur. Des initiatives originales ont également vu le jour grâce au secteur privé. Des AIS ont rénové et pris en gestion des logements déclarés insalubres. La Fondation « Habitat et Humanisme », quant à elle, a réalisé un projet remarquable en construisant un bâtiment de 24 logements à la Rue de la Sambre. Ces logements sont actuellement gérés par l'AIS « Logement pour Tous ».

1.3.4. La mise sur le marché des logements adaptés aux personnes qui éprouvent le plus de difficultés à trouver un bien correspondant à leur profil

Depuis des années, nous constatons un manque structurel de logements adaptés aux grandes familles et aux ménages dont un ou plusieurs membres ont besoin d'un logement adapté à leur handicap, tant sur le marché locatif privé que public. A nos yeux, la volonté des pouvoirs publics de répondre à ces besoins spécifiques est trop limitée et trop peu ambitieuse.

De surcroît, le peu de grands logements mis à disposition par le « Logement Molenbeekois » est capté par les familles en demande de mutation interne. En conséquence, les chances d'obtenir un grand logement sont réduites à néant pour les familles inscrites sur les listes d'attente. Par ailleurs, les règlements du logement social relatifs aux normes d'occupation sont très stricts et les accords de dérogation spatiale dans les S.I.S.P. bruxelloises, varient d'une Société à l'autre.

Par ailleurs, les ménages qui ont besoin d'un logement adapté à leur handicap rencontrent également d'énormes difficultés à trouver des logements adaptés à leur situation particulière. En effet, dans la plupart des SISP bruxelloises et plus particulièrement au « Logement Molenbeekois », l'accès à ces logements adaptés est conditionné par la nécessité d'avoir recours au Service d'aide aux actes de la vie journalière (A.V.J.). Ce Service possède la gestion exclusive de ce type de logements. En conséquence, des personnes qui souffrent de

⁷ De surcroît, les ménages qui peuvent prétendre à une allocation loyer installation déménagement ne peuvent en bénéficier directement car le Fonds prélève lui même cette aide pour compenser la différence entre le coût réel de la Construction et le loyer pratiqué. Cette aide ne soulage alors nullement les charges liées au logement pour les ménages à faibles revenus.

réels problèmes locomoteurs mais qui n'ont pas besoin d'aide aux actes de la vie journalière, sont exclues du bénéfice de ces logements.

1.3.5. Une clarification dans la procédure d'attribution des logements communaux et des logements sociaux.

Nous saluons ici, les efforts pour rendre l'attribution des logements communaux plus transparente. Cet objectif est actuellement atteint grâce à la création d'un nouveau règlement d'attribution et grâce à la présence du milieu associatif dans le Comité d'attribution. Certains points du règlement d'attribution dépassent même les exigences minimales de l'Ordonnance relatives aux attributions de logements communaux. Très peu de dérogations ont été accordées ces dernières années (aucune en 2009 et une seule en 2010) et le règlement a permis une dépolitisation complète des attributions.

Concernant l'attribution des logements sociaux : dans le cadre de leur réglementation, les SISP bruxelloises ont la possibilité d'accorder 40% de dérogation du nombre de logements attribués l'année précédente. Malgré toutes nos tentatives, nous n'avons pas obtenu le pourcentage des dérogations accordées durant les six dernières années. Néanmoins, dans notre pratique de terrain, il nous semble que le nombre d'attribution sur base de dérogation a diminué. Nous mettons en lien cette diminution du nombre de dérogations avec le nombre de mutations internes dues aux récents travaux de rénovation. En raison de la gravité des situations qui nous parviennent quotidiennement aux permanences logement, nous nous réjouissons d'observer cette diminution. En effet, à l'heure actuelle, la plupart des locataires privés qui nous consultent sont dans le besoin urgent de trouver un logement décent à un prix abordable.

1.3.6. Les aides à l'acquisition

Depuis l'édition de notre précédent mémorandum, les prix de l'immobilier à Molenbeek continuent d'augmenter, avec pour conséquence une accessibilité à l'achat de plus en plus réduite pour les habitants du quartier. Nous voyons de plus en plus de jeunes familles acheter une maison ailleurs, où les prix restent plus ou moins abordables. Dans ce sens, la politique communale ne parvient pas à maintenir accessibles les prix de l'immobilier. Il est évident que la commune ne dispose pas de tous les outils pour réaliser cela.

Depuis les dernières élections, nous avons poursuivi notre réflexion sur la question des aides à l'acquisition. Cela a conduit la Maison de Quartier Bonnevie, en partenariat avec le Ciré et le Fonds du Logement, à la mise en œuvre du projet « L'Espoir ». Le projet a donné le jour à quatorze logements à la rue Fin, vendus à un prix abordable. La commune s'est montrée collaborante. Ce même projet est à l'origine de la réflexion menée sur une nouvelle forme de propriété en Région de Bruxelles-Capitale, à savoir la création d'un Community Land Trust (C.L.T.). Dans le cadre d'une étude de faisabilité de la Région, deux projets pilotes seront sans doute lancés à Molenbeek.

1.3.7. La M.A.I.S.⁸

Depuis 2003, la MAIS s'est engouffrée simultanément dans une mauvaise gestion de son patrimoine et une mauvaise gestion de l'accompagnement social de ses propriétaires et/ou de ses locataires (des logements ne répondant pas ou plus aux normes minimales exigibles en matière de salubrité et de sécurité ont été pris en gestion et mis en location). Malgré nos mises en garde au sein du Conseil d'administration, nous avons été très peu entendus⁹.

C'est notamment grâce à un apport financier très conséquent de la part de la commune et un apport logistique en matière de gestion de la part du CPAS que la MAIS a été sauvée du gouffre financier dans lequel elle s'était empêtrée. A l'heure de l'austérité budgétaire, nous déplorons cette perte financière qui a grevé les finances communales et qui aurait, à nos yeux, pu être évitée. Dans la mesure où l'activité d'une A.I.S. est pourvoyeuse de logements décents à prix abordable pour des publics particulièrement fragilisés sur le marché locatif privé, nous approuvons ce sauvetage. Néanmoins, nous restons très vigilants quant aux résultats de cette restructuration.

1.3.8. L'énergie

Ce thème n'était pas abordé dans le mémorandum de 2006. Plusieurs outils et programmes ont été créés lors de la dernière législature.

Signalons, au niveau du CPAS, la création de la cellule prévention énergie du CPAS, l'organisation des journées Energie depuis 2009, ainsi que la toute récente mise en place du fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) au sein du CPAS.

Au niveau communal, notons la création de la prime énergie communale en décembre 2008, pour soutenir les investissements économiseurs d'énergie. Elle est conditionnée à l'obtention de la prime « énergie » de la Région de Bruxelles-Capitale et se limite à 10% du montant des factures, avec un maximum de 250 euros.

Un guichet de l'énergie a également été ouvert à la Cellule Logement. Il y a également le programme PLAGE qui s'occupe spécifiquement de la performance énergétique des bâtiments communaux.

II. Nos revendications pour concrétiser le droit au logement dans la commune de Molenbeek à partir de 2012

2.1. La politique du logement doit rester une priorité communale

Malgré les efforts fournis, la problématique du logement à Molenbeek s'aggrave toujours davantage. Les chiffres croissants de la population et le danger de gentrification de certains quartiers montrent que la situation va encore s'aggraver dans les prochaines années.

⁸ Asbl La Molenbeekoise, Agence Immobilière Sociale.

⁹ Ce qui, en mars 2010, a même justifié le retrait de l'asbl « La Rue » de ce même conseil d'administration.

La nouvelle équipe communale devra faire du logement une priorité absolue. Le collège communal devra être pleinement conscient de la problématique, être régulièrement informé de l'évolution de la situation et porter la politique communale en matière de logement.

La création en suffisance de logements sociaux ou bon marché et la lutte contre les logements vides et insalubres devraient constituer des objectifs prioritaires.

Pour réaliser ces défis, il faudrait :

- un échevinat de l'Habitat, avec des compétences claires et cohérentes,
- un plan de développement du logement, développé en concertation avec tous les secteurs concernés et soutenu par le collège communal,
- permettre la construction d'initiatives concrètes découlant des réflexions menées dans le cadre du Conseil Consultatif du Logement (CCL) et surtout le dynamiser, en faire un lieu de réflexion et de suivi et non de présentation des actions menées,
- un nouvel outil concret de rénovation de logements locatifs privés dans le cadre de la lutte contre les logements vides ou insalubres.

En règle générale, les avancées doivent se poursuivre et la dynamique mise en place doit être renforcée. Nous constatons que, depuis 2006, une série d'outils ont été créés mais que leur utilisation reste timide, parfois par manque de personnel, parfois par manque de volonté politique, et tarde encore à produire des résultats de grande ampleur.

Il s'agit de se donner les moyens d'une politique ambitieuse en matière de logement.

2.2. Transformer les logements insalubres et/ou vides en logements de qualité, accessibles aux habitants du quartier

De nos jours, la lutte contre les logements vides et insalubres est trop peu coordonnée et le travail est disséminé. Les efforts fournis par les services communaux, régionaux et les associations donnent peu de résultats tangibles. De plus, il ne suffit pas de lutter contre ces phénomènes, il faut aussi que ce travail produise des logements de qualité et abordables.

2.2.1. Pour la création d'un outil concret de rénovation de logements et le renforcement des outils en place

En règle générale, il manque cruellement d'un outil d'intervention concrète sur le logement locatif privé dans la commune. Puisque ce type de logement constitue la plus grande part du parc immobilier, c'est sur ce terrain qu'une avancée significative pourra être réalisée dans les prochaines années. Nous plaçons pour un projet transversal et ambitieux qui lierait la rénovation de logements à la formation et la réinsertion professionnelles, à l'instar du Projet X du CPAS de Bruxelles¹⁰. Pour ce faire, la commune de Molenbeek dispose d'expérience et de

¹⁰ Initié en 2004 par la Ville de Bruxelles comme *projet pilote de lutte pour la salubrité de l'habitat sur le marché locatif privé*, l'objectif était d'offrir des logements conformes à des prix abordables aux ménages à revenus modestes aux frais des propriétaires en privilégiant l'insertion socioprofessionnelle. Pour ce faire la création d'une association de droit public a été nécessaire de manière à pouvoir préfinancer les travaux nécessaires à la mise en conformité qui seront récupérés par la suite via les loyers. La gestion technique et

talent tant au niveau communal (service des projets subsidiés, cellule logement, MAIS..) qu'au niveau des associations qui ont une pratique de terrain et un contact étroit avec la population.

Cet outil pourrait prendre différentes formes (Régie foncière¹¹, soutien aux opérations CLT¹², projet X...). La mise en place d'un Fonds à destination de certaines rénovations de logements insalubres ou vides doit être envisagée très sérieusement. Les propriétaires bénéficiaires de ce fonds auraient l'obligation, en échange, de donner leurs biens en gestion à une AIS pour une longue durée. La mise en place de ce fonds permettrait de soutenir et de suivre les propriétaires privés dans leurs démarches de rénovation et le recours à ce fonds serait conditionné à la présentation de devis de qualité et complet, à la vérification de l'enregistrement de l'entrepreneur, etc... On constate encore que dans de nombreux cas, les travaux sont mal réalisés, par les propriétaires eux-mêmes ou des entreprises peu qualifiées. Le Conseil Consultatif du Logement est l'endroit idéal pour discuter de ces pistes et déterminer quelle serait la solution la plus adaptée à la situation molenbeekoise.

De toute façon, les moyens existants devraient être renforcés.

La Cellule Logement pourrait devenir un instrument de coordination dans la lutte contre les immeubles vides et insalubres, en mettant en place un suivi entre les différents services, institutions et associations. Cette coordination régulière devrait rechercher des solutions concrètes pour ces logements¹³. Le suivi et le contrôle des logements déclarés insalubres ou vides par la commune sont également capitaux. (Une collaboration avec les agents de prévention ou la police devrait être mise en place pour que la cellule soit assistée dans un premier repérage des immeubles vides et le suivi des situations dans le cas d'immeubles déclarés insalubres et inhabitables).

Pour ce faire,

- Il est impératif que des moyens suffisants soient mis à la disposition de la Cellule Logement. Certaines communes bruxelloises, comme Auderghem par exemple, beaucoup moins peuplées, disposent de services deux fois plus étoffés pour traiter des mêmes questions.
- Les associations ont besoin de moyens supplémentaires pour pouvoir assurer leur rôle en matière de conseil en rénovation, d'accompagnement des propriétaires et de relogement des locataires concernés par ces opérations. Le suivi régulier des personnes concernées demande

financière ainsi que la gestion locative et la maintenance des lieux sont assurés par l'équipe du projet. Leurs sources de financement proviennent entre autres de subsides de contrats de quartier, de moyens de Politique des Grandes Villes et autres incitants basse énergie. Pour mener à bien son projet, l'équipe a établi un partenariat avec le CPAS, la Ville de Bruxelles, le milieu associatif et une AIS.

¹¹ La Régie Foncière pourrait jouer un rôle dans l'achat et la rénovation d'immeubles. Des immeubles sont régulièrement mis en vente et la commune pourrait saisir ces occasions pour régler certains cas problématiques récurrents. D'autre part, les propriétaires d'immeubles insalubres ou vides sont souvent prêts à les vendre, car ils sont dans une impasse en ce qui concerne la rénovation de leurs biens.

¹² Cf point 2.3.4 de ce mémorandum.

¹³ En particulier, concernant un travail de concertation, nous restons sur notre faim quant à notre demande, émise à présent de longue date, qu'une structure se réunisse sur des cas concrets d'insalubrité, réunissant divers acteurs concernés, dont l'acteur associatif. Il y a eu des tentatives à ce niveau mais elles ont échoué. Ceci demande en effet de s'en donner les moyens, qui doivent encore être renforcés et sans doute d'avoir en ligne de mire un projet ambitieux auquel œuvrer (*tel par exemple le « Projet X » mené sur Bruxelles Ville*).

énormément de temps, vu la complexité des situations, tant au niveau social, technique, juridique, qu'architectural.

- La Cellule Logement devrait communiquer périodiquement, aux autres acteurs du logement investis dans le travail de proximité, la liste des logements à problèmes en vue de favoriser un travail préventif et communiquer de façon systématique aux propriétaires les possibilités d'accompagnement qui existent sur le territoire communal en matière de conseil en rénovation¹⁴.

- Les outils de pression que constituent la taxe communale sur les logements vides et celle sur les logements insalubres¹⁵ devrait être utilisé systématiquement, sur l'ensemble du territoire communal.

- La politique mise en route pour acquérir et transformer (à l'aide des moyens régionaux, fédéraux et européens) des immeubles à l'abandon en logements, doit être poursuivie. L'acquisition de ces immeubles par la commune devrait mener :

- soit à la rénovation par la commune elle-même via un nouvel outil à mettre en place,
- soit à la cession de ces biens à une opération d'accession à la propriété pour des ménages fragilisés (Groupe d'Achat Solidaire, CLT).

2.2.2. Le Droit de Gestion Publique

Le droit de gestion publique prévu par le Code du Logement constitue un outil très intéressant que la commune devrait utiliser. La réglementation en la matière a été revue et assouplie en date du 2 mars 2010. Ce droit accorde aux autorités la possibilité de prendre en gestion des bâtiments vides ou abandonnés depuis longtemps. Dans le cas d'un propriétaire de mauvaise volonté ou incapable de rénover son bien, des acteurs publics tels que : les communes, les CPAS, les Sociétés de logements sociaux ou enfin d'autres institutions gouvernementales peuvent se substituer au propriétaire en rénovant et en louant le bien. Cet instrument n'a encore jamais été utilisé. L'assouplissement de la réglementation devrait rendre cet instrument plus efficace qu'auparavant. En effet, dans la plupart des cas, la plus grande difficulté rencontrée par les autorités pour appliquer ce droit concernait l'ampleur des travaux de rénovation auxquels elles devaient faire face pour rendre ces bâtiments habitables. La durée maximale de prise en gestion a été allongée et la Région met désormais des fonds à disposition pour le financement des travaux de rénovation. A l'heure actuelle, plus rien n'empêche les communes d'appliquer ce droit.

Molenbeek pourrait devenir la première commune à faire usage du droit de gestion publique, et par là même poser un acte symbolique puissant.

2.3. Augmenter le parc de logements publics financièrement accessibles

¹⁴ Contacter et informer (via les courriers, les associations, les services existants et les AIS) les propriétaires des aides qui leurs sont offertes, pour les inciter à rénover et mettre (ou remettre) sur le marché locatif leurs immeubles vides et/ou inoccupés. Il s'agirait ici d'une démarche qui nécessite une attention particulière.

En effet, la mise en place d'une phase incitative préalablement à une phase répressive est importante.

¹⁵ Notons la création de la taxe sur les logements déclarés insalubres ou inhabitables le 24 janvier 2008.

2.3.1. Plus de logements sociaux et d'autres logements publics encadrés.

L'augmentation nécessaire du parc de logements sociaux tarde à voir le jour alors que l'urgence est bien présente. A contrario, le nombre de candidats locataires inscrits ne cesse d'augmenter. A ce jour, 38 000 ménages sont inscrits sur les listes, en attente d'un logement social. Le Logement Molenbeekois doit prioritairement contribuer à l'augmentation du nombre de logements décents et abordables pour les ménages à bas revenus. Dans ces projets, une attention particulière devrait être portée aux logements de quatre, cinq voire trois chambres. Il est également impératif de prévoir dans les projets, la construction de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite sans nécessairement conditionner leur accès à une gestion par l'AVJ (Service d'aide aux actes de la vie journalière), des personnes dans cette situation n'ayant pas systématiquement besoin de ce type d'aide. Des logements existants pourraient également être adaptés aux besoins spécifiques de ces personnes.

D'autre part, les règlements du logement social relatifs aux normes d'occupation sont très stricts et les accords de dérogation spatiale varient d'une société de logement social à l'autre. Même si nous entendons les motifs qui justifient les refus catégoriques de dérogations spatiales pour des logements appartenant au Logement Molenbeekois, cette position pourrait être assouplie en tenant compte de situations exceptionnelles relatives à des dossiers de mutation.

D'autres acteurs ont aussi un rôle important à jouer dans l'augmentation de l'offre de logements accessibles financièrement. En premier lieu la commune elle-même, qui doit porter plus loin son ambitieux programme dans les contrats de quartier. D'autres partenaires comme le Fonds du Logement et les AIS doivent être encouragés à réaliser de nouveaux logements dans la commune. Cela peut, entre autres, inclure la mise à disposition de terrains par ces derniers ou en les impliquant dans la lutte contre les logements vacants.

2.3.2. Poursuivre la rénovation des logements sociaux existants

Les opérations de rénovation du patrimoine du Logement Molenbeekois doivent se poursuivre.

Dans le cadre de telles opérations, il est essentiel d'être attentif aux processus de communication et de concertation mis en place à l'égard des locataires. Notons en exemple le futur projet de rénovation de la tour située rue Brunfaut, 65. Ce projet a été traité dans un premier temps à travers une étude de faisabilité menée dans le cadre d'un Contrat de quartier (Cinéma Belle Vue). Il s'agit sans doute là d'une expérience à suivre car elle devrait permettre une meilleure concertation entre divers acteurs dont l'acteur associatif, dans une dynamique de quartier et en ayant une attention renforcée à l'égard des occupants de l'immeuble, par la mise en place d'un processus collectif et participatif - et non uniquement de suivi de situations individuelles. Il s'agit de permettre d'humaniser ces projets (ne pas s'en tenir essentiellement à une gestion purement « technique »).

2.3.4. Le soutien à la création d'un Community Land Trust

Jusqu'à la fin des années nonante, beaucoup d'habitants du quartier étaient en mesure de trouver et d'acheter leur propre logement. En raison de l'explosion des prix sur le marché immobilier, cette possibilité n'existe plus. Cette réalité nous oblige à chercher de nouvelles façons de rendre la propriété accessible aux ménages à faibles revenus, tel que les Community Land Trust (CLT).

Ce sont des organisations qui créent des logements à prix abordables. En opérant une distinction entre la propriété du sol et celle du bâtiment, le système des CLT empêche toute spéculation immobilière sur le logement et garanti son prix abordable sur le très long terme. En donnant la propriété du sol à la collectivité, le risque de privatisation des subsides publics, par une vente qui bénéficie exclusivement au propriétaire, disparaît. De plus, les habitants sont impliqués dans la gestion de leur quartier.

Le concept du Community Land Trust a été introduit pour la première fois en Belgique il y a deux ans à l'occasion d'une réunion de travail avec la commune de Molenbeek.

Depuis cette première réunion, l'idée a fait son chemin. La Région débloquera probablement très prochainement les fonds nécessaires à la mise en œuvre d'un tel projet. La commune de Molenbeek devrait soutenir le développement de ce CLT bruxellois en offrant via les moyens financiers des contrats de quartier ou de tout autre dispositif, des terrains communaux à la structure du CLT en devenir.

2.3.5. Autoriser l'occupation temporaire des bâtiments publics vides

Depuis 2008, un groupe d'environ 80 personnes occupent un immeuble de bureaux au numéro 123 de la rue Royale à 1000 Bruxelles. Cette expérience démontre que les bâtiments vides dans l'attente d'une nouvelle affectation ou d'une rénovation peuvent être utilement occupés en ces temps de crise du logement. Le projet en a inspiré d'autres. En plusieurs lieux à Bruxelles, des conventions ont été conclues entre autorités ou propriétaires privés et des associations qui encadrent des projets d'habitat temporaire dans des immeubles vides. Cela pourrait aussi être le cas à Molenbeek, par exemple dans des logements sociaux vides en attente d'opérations de rénovation, ou dans des bâtiments que la commune achèterait dans le cadre d'un contrat de quartier. Ces possibilités ont déjà fait l'objet de discussions au Conseil Consultatif du Logement. Le groupe de travail chargé d'analyser et d'envisager ce type projet n'a malheureusement pas encore vu le jour.

2.4. Faciliter l'accès aux logements sur le marché locatif privé et social

2.4.1. La garantie locative : des solutions qui répondent aux besoins des ménages à faibles revenus en quête d'un logement décent

En regard de la difficulté de trouver un logement financièrement abordable pour les ménages à faibles revenus et pour l'intervention dans la prise en charge de la garantie locative par le CPAS de Molenbeek, nous plaidons pour la prise en considération des situations individuelles et particulières des bénéficiaires. Chaque situation est différente et doit donner lieu à un examen circonstancié qui devrait permettre de juger et d'accorder la garantie locative la plus adaptée.

A savoir, selon les situations, l'octroi :

- d'une lettre de garantie morale,
- d'une garantie locative en espèce équivalent à 2 mois de loyer, bloquée sur un compte bancaire aux noms du bailleur, du locataire et du CPAS,
- d'une garantie locative bancaire pour laquelle le CPAS se porte garant en cas de défaillance du locataire.

Plus spécifiquement, pour les ménages à faibles revenus qui obtiennent un logement d'une AIS, l'octroi d'une lettre de garantie morale par le CPAS doit pouvoir prendre en compte simultanément les dégâts locatifs, les arriérés de loyers et de charges, comme le font d'autres CPAS en Région bruxelloise.

2.4.2. Le contrôle des loyers

En Belgique, sur le marché locatif privé, quel que soit la qualité ou la dimension du logement mis en location, les propriétaires sont libres de fixer le prix des loyers. A l'inverse de nos pays voisins qui, eux, prévoient des réglementations pour encadrer le montant des loyers sur le marché privé. Suite à l'accord sur la réforme de l'Etat, ce sont les Régions qui auront la compétence de mettre en place cet encadrement.

Les modifications liées à ce transfert de compétence n'auront probablement pas d'effets immédiats. Or, la Région bruxelloise travaille déjà à la mise en place d'un balisage des loyers de référence. Ce balisage n'aurait pas d'effet contraignant ou de conséquence directe sur les loyers mais pourrait être un point de repère pour les nouvelles réglementations (fiscales ou d'allocations). La commune pourrait, dès lors, en faire usage.

Depuis 2007, les bailleurs qui mettent un bien en location sont tenus de mentionner dans toutes les communications officielles et publiques les montants relatifs aux loyers et aux charges. Dans le souci de voir cette réglementation appliquée, les communes devraient mettre en place un règlement de police. Sur le terrain, nous constatons que très peu de communes l'ont fait. Molenbeek pourrait jouer un rôle exemplaire dans ce domaine. En effet, par le biais des inspecteurs de quartier ou des gardiens de la paix, la commune a la possibilité de faire contrôler l'application de cette disposition. Cette mesure simple serait un premier pas vers un contrôle des loyers.

En allant au-devant d'une réglementation régionale sur ce thème, la commune de Molenbeek pourrait tenir un rôle pionnier. Elle pourrait, en effet, récompenser les propriétaires qui appliquent des loyers raisonnables (par exemple 80% du prix de référence pour leur type de logement) par la réduction des centimes additionnels communaux. Cette demande de réduction devrait être introduite simultanément par le propriétaire et le locataire.

2.4.3. L'octroi d'une avance sur l'allocation déménagement installation loyer (ADIL)

Pour des locataires privés fragilisés sur le plan socio-économique et culturel, l'octroi de l'intervention de l'Allocation Déménagement-Installation-Loyer (ADIL) relève la plupart du temps d'un véritable parcours du combattant. La procédure administrative est longue et semée d'embûches, les délais d'octroi atteignent parfois un an. Les ménages doivent dès lors faire

face à l'augmentation du prix du loyer qui est souvent conséquente pour un ménage à faibles de revenus. Dans le passé, dans l'attente de la clôture du dossier administratif géré par le Service de la Région et sous certaines conditions, le CPAS accordait une avance sur les Adil. Nous plaidons en faveur d'une collaboration étroite entre le Service logement du CPAS, la Cellule logement de la commune et le Service régional des Adil. L'équipe de la Cellule Logement est déjà habilitée par le Service Régional pour la visite du logement inadapté quitté. Cette équipe, suite à la visite réalisée au nouveau logement du demandeur par l'inspecteur des Adil, pourrait vérifier la conformité du logement et donner son aval au CPAS pour le paiement d'une avance.

2.4.4. Demander l'intervention de l'allocation loyer régionale pour les logements communaux

Début 2012, le Gouvernement bruxellois a donné son accord pour un élargissement des bénéficiaires de l'allocation loyer régionale pour les logements communaux. Dorénavant, cette allocation aussi peut être accordée pour des logements appartenant au CPAS et pour des logements réalisés dans le cadre des contrats de quartier. En faisant appel à cette allocation, la commune pourrait rendre la gestion de ses logements encore plus sociale.

2.4.5. La Mais

Si nous avons déjà salué le travail réalisé grâce au soutien du CPAS, nous restons néanmoins critiques à l'égard de cette restructuration, notamment en matière du nouveau règlement établi en juin 2011. A nos yeux ce règlement n'est pas assez transparent et nécessiterait d'être revu. Nous plaidons en faveur d'un règlement d'attribution unique et transparent dans lequel toute candidature est traitée de manière équitable.

Les règles de radiations, quant à elles, nous semblent beaucoup trop sévères et nous demandons également leur révision.¹⁶

Enfin, nous déplorons le « yoyo » des ouvertures et des fermetures de la liste des candidatures et nous plaidons en faveur d'une collaboration plus étroite entre le milieu associatif actif en matière de logement à Molenbeek et l'équipe de terrain de la MAIS.

2.5. Des mesures adéquates en vue de réduire la consommation d'énergie dans le quartier

Les consommations d'énergie domestique représentent une part toujours croissante du budget consacré aux frais liés au logement. Ce sont les ménages les plus pauvres qui en font les frais car ils vivent la plupart du temps dans des logements peu ou mal isolés.

¹⁶ En effet, en référence au dernier « Art 23 » publié par le RBDH sur le thème des règlements d'attribution des propriétés communales, nous considérons que la radiation motivée par le fait de ne plus être domicilié sur le territoire de Molenbeek « *est absolument inadmissible : l'article 23 (de la Constitution) ne peut raisonnablement tolérer que la consécration du droit au logement soit entravée par des considérations purement territoriales, qui paraissent d'autant moins objectives que le nouveau locataire est appelé à devenir un habitant de la commune* » (Article 23, Dossier Trimestriel n° 46, « Logement Communaux, Plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution », p 18.)

Parallèlement, on assiste à une prise de conscience générale sur les conséquences néfastes de la consommation d'énergie sur l'environnement. Les pouvoirs publics ont réagi, d'une part en édictant des normes plus strictes, d'autre part en proposant un éventail de primes relatives aux économies d'énergies. Ces primes sont encore assez méconnues des habitants du centre de Molenbeek, et trop peu d'entre eux y font appel. Ces dernières années, le secteur associatif a pris des initiatives innovantes en la matière. Nous avons travaillé pour une optimisation de l'ensemble de ces programmes et pour les rendre accessibles au public fragilisé de nos quartiers.

Des mesures ont également été prises au niveau communal, mais on risque d'assister à une multiplication des guichets : permanence des associations, guichet énergie de la cellule logement et bientôt création de la structure locale de la Maison de l'Énergie et de l'Écoconstruction (MEE). Il faudra veiller à une bonne coordination des structures et à une communication claire sur les rôles de chacun.

Parallèlement, il faut mettre en place un programme de rénovation qui rende les logements moins énergivores en investissant dans la formation et l'insertion des habitants les moins ou peu scolarisés. Le projet « isoprim »¹⁷ pourrait faire office d'exemple.

D'autre part, nous constatons que les assistants sociaux de première ligne intègrent très peu cette problématique dans la gestion quotidienne de leurs dossiers. Une formation et une sensibilisation spécifique en la matière nous semble une priorité.

Enfin, il faudra également augmenter le budget des primes énergies de la commune, en regard des modifications majeures de la fiscalité sur les investissements économiseurs d'énergie.

2.6. Les logements d'urgence, maison d'accueil et hôtel social

L'accès à ce type de logement exclut les personnes confrontées à une expulsion ou dont le logement a fait l'objet d'un arrêté de fermeture. Ces derniers ne disposent pratiquement d'aucune possibilité de relogement et se retrouvent sans domicile ou sont condamnés à occuper des lieux dits inhabitables. La commune de Molenbeek devrait veiller à créer des logements destinés à accueillir temporairement cette catégorie de public. La lutte contre les logements insalubres ne peut être considérée séparément des possibilités de relogement du locataire. Dans la même perspective, nous plaçons aussi pour l'agrandissement de la Maison d'accueil, ce qui augmenterait sa capacité d'accueil (limitée à 53 lits et diminuée du fait de l'attribution de 10 lits à FEDASIL).

2.7. Lutter contre la gentrification dans le quartier

Jusqu'à récemment, les quartiers du Molenbeek historique ont assez bien résisté à la pression de la gentrification. La commune a réussi la rénovation de ces zones sans provoquer l'exclusion des habitants d'origine par une nouvelle population plus riche, attirée par un cadre de vie particulier, agréable et rénové.

Cet équilibre est de plus en plus remis en question. Certains politiciens rêvent de la prolongation de l'effet "Dansaert" sur cette rive du canal. Pour l'une ou l'autre raison, il

¹⁷ DE 2009 à 2012, la Maison de Quartier Bonnevie, Casablanca, Credal et le CPAS de Molenbeek ont collaboré dans un projet pilote pour l'isolation de toitures dans la commune.

semblerait que Molenbeek ait un besoin urgent de restaurants à la mode, de terrasses et de magasins chics sur son territoire. Doit-on souhaiter l'arrivée de ces milieux aisés, qui a profondément transformé les quartiers de la rive bruxelloise du canal ces dernières années ? Les conséquences, néfastes à certains égards, sur une grande partie de la population molenbeekoise actuelle semblent avoir peu d'importance pour certains.

Le développement florissant de la chaussée de Gand montre que Molenbeek dispose d'un beau potentiel et n'est pas nécessairement dépendante de l'autre rive pour se développer. Au lieu de tenter d'attirer davantage de ménages plus riches, nous devons donner toutes les chances aux habitants actuels d'améliorer leur situation. Entre autres, en rendant possible l'accession à un logement décent et durable, où leurs enfants pourront étudier en toute quiétude et grandir dans de saines conditions.

Nous demandons que la Commune inscrive urgemment cet objectif de lutte contre la gentrification dans son programme. Toutes les mesures doivent être testées.

Ceci s'applique principalement aux grands projets de développement urbain, tels que la gare de l'Ouest. Le développement de cette zone doit être un point d'attention important du prochain mandat communal. La tentation doit certainement être grande d'y faire un pôle de développement, coordonné par une transformation complète du quartier, qui pourrait finalement mener au déplacement de ceux qui y habitent actuellement. Ca ne peut pas être l'intention. Nous plaçons pour l'utilisation de cette réserve foncière d'une manière qui réponde aux besoins du quartier. Cela signifie entre autres d'intégrer des espaces verts et de loisirs, d'éducation et d'emploi pour les habitants des quartiers avoisinants.

Il nous paraît prioritaire de développer le logement. Au moins la moitié de ces logements doivent être accessibles financièrement pour les habitants du quartier. Différents types de logements doivent être répartis de manière équilibrée dans le quartier : logements sociaux, logements acquisitifs accessibles (par exemple via une formule de Community Land Trust), des logements SDRB, des ventes et locations de logements privés.

- La commune doit continuer à assurer que les programmes de rénovation urbaine soient affectés en priorité à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Nous souhaitons que la Commune prenne une initiative permettant de:

- redéfinir l'effet de la mise à jour du PRAS sur les orientations qui ont présidé à la définition du Schéma Directeur ;

- tirer le *bilan de la coordination entre acteurs publics et privés* ;

- préciser les outils qui permettraient d'assurer la réalisation de l'urbanisation (maîtrise foncière,...)

- faciliter le *positionnement du secteur du logement social comme partenaire dans la création et la gestion d'une fraction importante du parc immobilier* sur le site.

Conclusion

Malgré les initiatives prises ces dernières années par les pouvoirs communaux en matière de logement, les réponses restent insuffisantes face à l'ampleur du problème.

De nombreuses familles restent privées du droit à un logement décent.

L'offre de logements à caractère social est largement inférieure à la demande.

Un nombre important de logements insalubres et de logements vides demeurent.

C'est pourquoi davantage de logements qualitatifs et accessibles financièrement doivent être mis sur le marché.

Cela peut se faire par la combinaison de différentes mesures.

La commune elle-même peut développer du logement, elle peut faciliter la construction de logements sociaux par les Sociétés Immobilières Sociales Publiques (SISP), ou encore collaborer avec d'autres partenaires comme les AIS, le Fonds du Logement et le Community Land Trust.

Elle devrait également créer du logement de qualité en agissant contre les logements insalubres existants. Il est indispensable de combattre toutes les formes d'habitat indigne, tout en veillant à ne pas doublement pénaliser le locataire. Il est impératif de ne pas se limiter à une politique de sanction des bailleurs de logements. Il est nécessaire d'accompagner cette démarche d'une politique de relogement des locataires mais aussi de veiller à ce que ces logements soient rénovés et repris sur le marché à des loyers accessibles. Pour ce faire, le renforcement des mesures existants et la création d'un nouvel outil performant s'imposent.

La commune de Molenbeek devrait ainsi tenter de rendre concrètement à ses habitants le droit à un logement décent.