

**AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
**relatif au Contrat Logement**

*Avis n° 2021/2 du bureau élargi du C.C.L. – 12/11/2021*

**Objet de l'avis**

En date du 20 septembre 2021, le Conseil Consultatif du Logement (CCL) a sollicité Madame la Bourgmestre et Monsieur l'Échevin du Logement de Molenbeek-Saint-Jean afin d'obtenir, avant approbation par le Conseil Communal, le modèle et le projet amendé du « Contrat-Logement » entre la commune de Molenbeek-Saint-Jean et la Région de Bruxelles-Capitale.

L'ensemble des documents ont été réceptionnés le 12 octobre et le CCL s'est engagé à soumettre son avis motivé et constructif dans un délai de 30 jours calendrier après réception du texte.

**AVIS**

**A. Observations générales**

1. Cadre juridique et nature du projet

Dans le cadre de sa Déclaration de Politique Générale Commune, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est engagé à conclure un protocole liant chaque Commune à la Région pour la réalisation des objectifs partagés du Plan d'Urgence Logement (PUL). Suite à l'adoption du Plan d'Urgence Logement en décembre 2020, le Gouvernement a souhaité, via l'action 10 du plan, renforcer la collaboration en matière de politique du logement avec les 19 Communes.

Le Gouvernement a donc approuvé, en mars 2021, un protocole type entre les communes et la Région de Bruxelles-Capitale afin de renforcer la collaboration des pouvoirs publics en matière politique logement, qui détaille les missions et les objectifs suivants:

- Socialiser des logements communaux à loyer modéré
- Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune
- Acquérir des logements existants
- Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et collaborer activement au développement du droit de gestion publique, en privilégiant une approche concertée avec le propriétaire
- Agir de manière concertée contre les logements insalubres
- Mettre en place une politique de maîtrise du foncier public concertée avec la SLRB
- Garantir le droit à un loyer raisonnable
- Contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS
- Lutter contre l'hébergement touristique irrégulier

Ce protocole est signé pour la durée de la législature 2019-2024.

En vertu de leur autonomie, les Communes restent évidemment libres de ne s'engager que sur certaines de ces missions, et ceci en fonction de leur spécificité et leurs objectifs.

## 2. Contexte et approche générale du CCL

### Observation générale n°1 :

Le CCL déplore de ne pas avoir été intégré dans les réflexions et dans la rédaction du protocole entre la Région et la Commune ; et ce dès l'ébauche de ce contrat par les autorités politiques communales. Pour le CCL, cela semble le prérequis indispensable, d'autant que **son expertise** aurait été fort utile dans l'élaboration de ce contrat et dans les échanges avec la Région.

### Observation générale n°2 :

Le CCL remarque l'**absence d'un diagnostic actualisé** relatif aux différents engagements de l'accord de majorité 2018-2024 de la Commune listés en son préambule. Le CCL recommande d'étayer et d'inclure les différentes actions et réalisations chiffrées menées depuis le début de la mandature communale jusqu'à aujourd'hui.

*Pour exemple :*

*« Continuer à garantir que toute nouvelle construction prévoit suffisamment de logements pour les adapter aux grandes familles, tant dans les projets publics que privés. »*

*« Construire davantage de logements publics (en prévoyant suffisamment de logements adaptables aux aînés, aux PMR et aux grandes familles). »*

Le terme « suffisamment » est trop flou, il faut chiffrer le nombre ou le taux de logements de PMR, 3 chambres et celui de 4 chambres.

### Observation générale n°3 :

Bien qu'enthousiaste aux perspectives offertes par le protocole entre la Commune et la Région, le CCL déplore sa mise en œuvre dans un **contexte structurel de manque de moyens communaux** financiers et humains à Molenbeek-Saint-Jean. En effet, les différents objectifs évoqués nécessitent la mobilisation par la Commune d'un personnel qualifié et de ressources financières certaines afin d'y répondre.

*Pour exemple : « Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune »*

Acquérir ou créer de nouveaux logements nécessite la mise en œuvre de moyens humains et financiers indispensables à leur gestion sociale, administrative et entretien futurs. Or actuellement, les différents services communaux présentent un déficit budgétaire et humain structurel qui les empêche d'accomplir, dans un délai raisonnable, leur mission.

### Observation générale n°4:

Le CCL se réjouit du renforcement des moyens régionaux et du soutien logistique, juridique et technique aux communes et rappelle le manque criant de moyens humains au sein des services communaux. Un tel effort d'une partie conditionnerait les mêmes mesures de l'autre partie afin d'assurer la réussite des objectifs.

Le CCL soutient l'engagement de personnel communal. Un profil technicien (ingénieur, architecte ...) formé et compétent en bâtiment et logement semble être un prérequis indispensable. Le CCL rappelle son interpellation de 2017 relative à la suppression d'un **service « Origine & Habitat »**. Le CCL, à ce jour continue à déplorer cette suppression et demande la reprise des activités de ce service.

Observation générale n°5 :

Le contrat logement concerne l'entièreté du territoire de la Commune. Le CCL souhaiterait que **des priorités par quartier** soient **dégagées** et que toutes les zones soient équitablement impliquées dans les efforts à fournir.

Comme base de données pour cette priorisation éventuelle : « la carte de la répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers (01/01/2021) » – issue du MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOON PROJECTEN IN BRUSSEL – N R . 5 page 38

Observation générale n°6 :

Le CCL note que le contrat logement reprend le cadre dans les grandes lignes et de manière stratégique dans lequel s'engagent les différentes parties, soit exclusivement la Région, la Commune et le CPAS. Le CCL aurait souhaité que soient intégrées les **modalités opérationnelles** de mise en œuvre des différentes actions au regard du Plan Urgence Logement (exemple : création d'un outil informatique), permettant ainsi une meilleure lecture de la finalité attendue.

Observation générale n°7:

Le CCL apprend qu'un rapport annuel détaillant l'action du « Référent suivi contrat logement » sera transmis par la Commune à la Région.

Par soucis de transparence et de bonne gestion, le CLL demande à recevoir copie de ces **rapports annuels**.

Observation générale n°8 :

Le CCL aimerait recevoir **la version finalisée** de ce protocole après validation par le Conseil Communal et signature avec la Région.

**B. Examen des articles**

Le présent avis comporte, pour chaque article faisant l'objet d'un commentaire, deux parties. La première est intitulée « commentaires » et fait état des observations.

La seconde, intitulée « proposition », précise l'article dans le sens proposé, les éléments ajoutés étant *en italique*.

**Préambule – Parc communal de Logement, parc social et AIS**

**Commentaires :** Le CCL se réjouit de la volonté communale de réorganiser les bureaux administratifs et le suivi technique aux Propriétés Communales et au Logement Molenbeekois. Le CCL demande de préciser la réorganisation telle que mentionnée :

- « Réorganiser les bureaux administratifs du Logement Molenbeekois et des Propriétés Communales, afin d'assurer un meilleur suivi des locataires et de leurs demandes »

- « Créer une équipe technique pour pallier rapidement tout défaut technique dans le logement géré par la Commune ou par le Logement Molenbeekois et installer, à cet effet, un système pour notifier à temps les manquements et formuler des objectifs 'smart' pour y remédier »

Le CCL préconise de réaliser cet objectif par chacun des bailleurs, la Commune et le Logement Molenbeekois, pour ses locataires, éventuellement en mutualisant leurs expériences.

**Proposition :** /

#### **Article 4 – Socialisation des logements communaux**

**Commentaires :** L'article a été supprimé. Le CCL s'interroge sur les raisons de cette suppression dans la mesure où cette action au bénéfice du locataire est une « aide à la personne » et n'aurait aucune incidence ni sur le parc immobilier ni sur les finances communales ; cette mesure étant financièrement prise en charge par La SLRB qui paie à la Commune la différence entre le loyer SLRB et le loyer initialement pratiqué. Supprimer cette action revient à priver une partie des locataires à l'accès à un logement à loyer calculé réellement sur base des revenus du ménage.

**Proposition :** Réintégrer cet article.

#### **Article 5 – Favoriser la création de logements sociaux**

**Commentaires :** À première vue, les futurs projets des opérateurs régionaux de logements et les projets engagés concernent principalement le quartier autour de la Gare de l'Ouest. Par ailleurs, cette liste n'est pas exhaustive.

**Proposition :** Répertorier les différents projets des opérateurs régionaux de logements et les projets engagés dans une liste exhaustive, en portant une attention à la localisation.

#### **Article 6 – Acquérir des logements existants**

**Commentaires :** Le CCL est très favorable à cet axe dans la mesure où il s'agit de bâtis existants et que la commune est déjà fortement densifiée. Quels sont les arguments amenant à l'objectif de 10 nouveaux logements ? Pourrait-il être réalistement augmenté ?

Ce nombre de x logements mériterait certainement d'être précisé. S'agit-il de 10 unités ou d'immeubles comprenant plusieurs unités ? De quel(s) type(s) ? Studio, 1, 2, 3 ou plus chambres ?

Comment la commune évaluera-t-elle, à terme, les moyens humains et financiers qu'elle compte dégager pour la gestion administrative et l'entretien futur de ces nouvelles acquisitions ?

**Propositions :** Préciser le type de nouveaux logements.

Préciser que cet objectif est en dehors des acquisitions clés sur porte de la SISP communale via des opérateurs privés.

#### **Article 7– Lutter contre les logements inoccupés**

**Commentaires :** Le CCL soutient cet objectif et souhaiterait que soit précisé le nombre minimum de propriétaires contactés annuellement.

Le CCL souhaite que la commune s’engage à utiliser les logements inoccupés pour combattre le sans-abrisme sur le territoire communal.

**Propositions :** -Prendre contact chaque année avec *au minimum X propriétaires* des biens identifiés par Bruxelles Logement.

*- Proposer au propriétaire la possibilité d'une occupation temporaire de son bien par le biais d'une convention, préservant et soutenant ses intérêts, tout en offrant l'opportunité d'un logement temporaire à un public fragilisé durant un laps de temps déterminé et l'orienter, pour ce faire et si nécessaire, vers le service de médiation communal (axe sans-abrisme).*

#### **Article 8 –Lutter contre les logements insalubres**

**Commentaires :** Le CCL constate que la Commune ne saisit pas l’opportunité de mettre en avant un travail déjà effectué par ses services et qui lui a valu les félicitations du secteur associatif.

Le CCL constate à regret que les services communaux ne peuvent compter sur l’assistance d’un travailleur technicien. Le CCL recommande que la commune s’engage à chercher des moyens financiers permettant l’engagement d’un travailleur technicien (ingénieur, architecte ...) formé et compétent en bâtiment et logement

**Proposition :** *La Commune s’engage à proposer une possibilité de relogement ou d’opération-tiroir, en respect de l’article 12 du Code du Logement et du vade-mecum communal, pour les personnes vivant dans un logement frappé d’un Arrêté d’Inhabitabilité.*

#### **Article 10 – Garantir le droit à un loyer raisonnable**

**Commentaires :** Le CCL estime que cet article ressemble à une coquille vide, qu’il vaudrait mieux supprimer dans la mesure où il risquerait d’être opposé à la Commune. La Commune n’a pas la compétence de réguler les prix du marché privé.

Ne connaissant pas la mesure et les moyens du soutien régional proposé, le CCL craint que cette mesure retombe sur les finances communales.

**Proposition :** Article à supprimer

## **Article 11 – Lutter contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS**

**Commentaires :** Le CCL préconise d'ajouter un point « e » à l'élément (2<sup>e</sup> tiret) qui liste les actions à entreprendre pour les droits sociaux et les aides existantes à destination des locataires communaux et CPAS.

Le CCL constate que l'élément ci-dessous est vague, non-spécifique et non-engageant.

3<sup>e</sup> tiret «- Informer les locataires communaux, CPAS et AIS de l'existence de droits sociaux et de services de santé mentale, toxicomanie, double diagnostic, etc... existants pour les locataires en cas de besoin » .

Le CCL invite à le remplacer par un qui correspond aux propositions ci-dessous.

Le CCL propose de modifier et compléter l'élément qui invite la mise en œuvre d'une politique de prévention à l'égard des locataires ainsi que les bailleurs publics et privés en usant de l'outil « médiation » afin de prévenir l'escalade des situations rencontrées.

**Propositions :** -Après "Dresser la liste des services disponibles... double diagnostic, etc.", rajouter "*et soutenir la conception et réalisation, par le groupe logement-santé créé au sein du CCL, d'un répertoire numérique de services et intervenants œuvrant dans le cadre du logement et de la santé, notamment mentale, et visant à soutenir les professionnels de première ligne (police, médecins, concierges, administrateurs de bien, etc.) ainsi que les personnes en souffrance et leurs familles.*

- 3<sup>e</sup> tiret : *Transmettre à tout locataire des Propriétés Communales, du Logement Molenbeekois, CPAS et de l'AIS communale un document mentionnant un contact social au sein des services du bailleur qui serait le relais et l'accompagnant vers un service d'information aux droits sociaux, de santé mentale, toxicomanie, double diagnostic, etc.*

- 5<sup>e</sup> tiret: *Informer les locataires et propriétaires qu'une médiation peut être envisagée en cas de différends (par exemple, problèmes d'arriérés, de voisinage, d'entretien de l'habitat, etc.) privilégiant le dialogue et visant à limiter autant que possible les expulsions.*

- 6<sup>e</sup> tiret : *Pour les logements communaux, du Logement Molenbeekois, de l'AIS communale et du CPAS, qu'une démarche de résolution à l'amiable soit envisagée avec le concours du service de médiation locale œuvrant comme facilitateur de communication.*

## **Article 12 – Lutter contre l'hébergement touristique illégal**

**Commentaires :** Le CCL déplore que la Commune s'engage à lutter contre l'hébergement touristique irrégulier, via des contrôles, via une collaboration avec Bruxelles Logement et via une expertise qui lui permettrait d'évaluer la réglementation régionale, sans l'existence d'un service habilité à un tel travail au sein de l'administration.

Un tel contrôle d'acteurs économiques devrait impliquer le SPRB dans d'autres compétences que le logement (économie, fiscalité ,etc.), dont l'administration est déjà sur-sollicitée par l'endiguement de la crise du logement et la répression de l'insalubrité.

Le CCL signale que par proximité au centre touristique, des parties du territoire risquent une concurrence déloyale de l'hébergement touristique qui a déjà nuit à l'accès au logement dans tout le pentagone bruxellois. Cette particularité territoriale est à monitorer et contraindre réglementairement.

Le CCL déplore un engagement non-chiffré de limitation de cette emprise commerçante. Nous nous interrogeons sur la nature « logement » de la mesure qui impacte certes l'offre et l'accès, mais relève de la régulation économique et du contrôle de mesures du Gouvernement régional.

**Proposition :** Ajouter ce programme de contrôle et de collaboration pour autant que les moyens humains et financiers existent. A notre connaissance, la Commune ne dispose pas de collaborateurs en charge.

### **Article 13 – Référent suivi contrat logement**

**Commentaires :** Le CCL se réjouit que la Région mette à disposition un ETP pour la mise en œuvre de ce protocole. Cependant, le CCL est interpellé par le fait qu'aucune clause n'est prévue en cas de non-respect par la Région de ses engagements.

**Proposition :** /

### **Article 14 – Comité d'accompagnement**

**Commentaires :** Le CCL aimerait être tenu informé par la Commune de la composition de Comité.

**Proposition :** /

### **EN CONCLUSION**

Le CCL se réjouit de l'initiative et des actions prévues dans le cadre du Plan Urgence Logement, et des différents engagements des parties.

Le CCL espère que le Conseil Communal prendra compte de ses commentaires et propositions. Il est disposé à venir les présenter et les défendre devant les conseillers.

\*            \*

\*