

Vos interventions – CC 05/10/2015 – M. FRANCOIS

Question de M. François concernant « des projets CLT (community land trust) en cours ou à venir sur le territoire de la Ville et les autres formules publiques originales pour répondre à la demande de logement et d'accès à la propriété »

M. François.- Pour permettre l'accès à la propriété et contrer la hausse des prix de l'immobilier en Région bruxelloise, plusieurs réponses publiques sont possibles. Une des plus innovantes est très certainement le concept du Community Land Trust.

Pour permettre l'accès à la propriété de personnes à revenus modestes, le principe du CLT est de séparer la propriété du sol de la propriété du bâtiment. Le CLT reste propriétaire du sol et revend le bâti aux familles qui vont y vivre. Celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique.

Le « modèle CLT » est d'autant plus intéressant qu'il s'appuie aussi sur une dynamique participative et d'ouverture sur le quartier, deux notions souvent mises de côté par la Ville et qui restent, à nos yeux, très importantes.

Depuis 2009, ce nouveau modèle de production de logements a été lancé.

Pouvez-vous nous dire si, en tant que propriétaire foncier, la Régie a pris ou prendra part, aux côtés de la Région et de la Fondation CLT-Bruxelles à ce type d'opération ?

Vos services ont-ils repéré des terrains ou des bâtiments susceptibles d'être vendus à la fondation pour répondre, à côté de la politique classique de logements publics, à la dynamique qui consiste à ancrer les Bruxellois dans la ville et, surtout, à permettre aux revenus faibles d'accéder à la propriété et, donc, à une certaine

forme d'indépendance et d'émancipation ?

Quelles sont les autres initiatives prises par la Ville pour apporter une réponse publique à la demande de logement et porteuses de sens en termes de cohésion sociale, de participation et d'autonomisation. Je songe à l'habitat groupé, aux groupes d'épargne et d'achat collectif, à l'habitat accompagné pour des publics fragilisés.

Ces formules répondent au concept générique d'initiative d'habitat solidaire en ce qu'elles mobilisent, d'une part, un mode d'action ou d'habitat collectif et offrent, d'autre part, une réponse concrète à une ou plusieurs formes de précarités vécues dans l'accès à un habitat digne.

Si la Ville apporte une réponse structurelle avec la production quantitative de logements à finalité sociale, ce que nous reconnaissons, le groupe Ecolo-Groen souhaite que soient lancées de manière plus volontariste toutes les autres initiatives dans lesquelles la Ville de Bruxelles doit jouer un rôle de levier.

M. Ouriaghi, échevin.- D'abord, je veux vous remercier pour votre question, comme pour la description élogieuse que vous faites du Community Land Trust, qui a inspiré la Régie dans la mise en œuvre de projets de logements acquisitifs. Fidèle à l'accord de majorité, la Ville de Bruxelles, via notamment sa Régie foncière, a décidé de favoriser l'accès à la propriété des ménages avec enfants et à revenus modérés.

Ce sont ainsi 6 maisons de 3 chambres qui sont sur le point d'être vendues à Haren. La formule est originale, puisque les futurs occupants achètent les briques et paient un petit canon mensuel pour le terrain qui reste propriété de la Ville. Illustration parfaite du gagnant-gagnant, la Ville garde la maîtrise foncière de ses propriétés

quand ce dispositif permet à nos concitoyens d'acquérir, pour un prix bien inférieur à celui du marché, une habitation neuve. Aussi, je crois que nous pouvons être particulièrement fiers de cette politique publique.

En réponse à votre sollicitation, la Ville est toujours ouverte à analyser toute proposition émanant de la Région, de l'association CLT Bruxelles ou de tous ceux qui auraient une idée abondant dans le sens de votre question.

Les projets CLT sont très intéressants et nous les encourageons vivement.

L'association CLT Bruxelles, subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale, fonctionne bien. Par le biais de notre Guichet logement, ouvert en mars dernier, nous renseignons et encourageons les habitants à aller vers ces projets et les bourses d'achat collectif.

Je rappelle que c'est la Régie foncière de la Ville qui permet au Fonds du logement de porter une opération de type CLT dans le quartier Nord, grâce à la vente d'un terrain sis chaussée d'Anvers, dans le cadre du contrat de quartier durable Masui. Ce sont une quinzaine de logements de type Community Land Trust et répondant aux critères du standard passif qui seront ainsi construits à l'horizon 2018.

La Ville favorise donc bien les projets de logements acquisitifs : pour la Régie, j'ai cité les maisons en vente à Haren, mais d'autres projets sont en préparation, dont l'un sera dévoilé en fin d'année. Nous sommes également à la recherche d'autres potentialités.

Mais la Ville favorise aussi d'autres modes d'habitat destinés à des publics plus spécifiques.

Citons les logements moyens dédiés aux seniors autonomes de plus de 60 ans. Actuellement au nombre de 90 (des studios essentiellement, appartements et maisonnettes), les nouveaux projets du Plan logement permettront la création à terme de 102 entités supplémentaires qui viendront s'ériger à Haren, à Neder-over-Heembeek et dans le quartier des Marolles. Pour votre bonne information, le prix

du studio de 35 m² tourne autour de 300 € et de la maisonnette de 47 m², autour de 450 €. Ces logements sont par ailleurs éligibles à l'allocation-loyer ; le loyer en est donc diminué.

La Ville est évidemment porteuse d'initiatives de logements solidaires comme Abbeyfield ou en partenariat avec l'asbl *Le 8e jour*. Le projet Abbeyfield est un projet d'habitat groupé participatif de seniors sur la rue du Craetveld à Neder-over-Heembeek. Le permis sera octroyé dans quelques jours. Il permettra aux seniors de vivre de manière autonome et dans un cadre de vie épanouissant, adapté à leurs besoins.

Question orale de M. François concernant « les logements inoccupés et en particulier les projets pour l'occupation en logements des bâtiments des 26 et 33 de la rue du Lombard »

M. François.- C'est une réalité à laquelle nous devons faire face : il reste encore beaucoup trop de logements inoccupés dans nos quartiers. On estime leur nombre compris entre 15.000 et 30.000 sur le territoire régional. Cette situation est scandaleuse quand on est conscient des besoins des habitants de la Région, en particulier de la Ville de Bruxelles.

Le nombre de chancres dans le paysage urbanistique de la Ville est interpellant, encore plus quand ils se trouvent en plein cœur du centre-ville. La rue du Lombard a perdu en attractivité ces dernières années, tant en termes de dynamisme commercial qu'en termes de projets urbanistiques et de logements, qui tardent à se concrétiser.

Il semblerait que le projet prévu au 26 de la rue du Lombard soit reporté et que les travaux ne commenceront qu'à la fin 2016.

Pouvez-vous nous confirmer cela et nous donner les informations mises à jour quant à l'avancement du projet ?

Par ailleurs, quelle est votre position et quelles sont, très concrètement, vos actions dans le dossier du bâtiment vide depuis des années sis au numéro 33 de la même rue ?

M. Coomans de Brachène, échevin.- Pour le numéro 33, le propriétaire a été enrôlé à la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon en 2013. La taxe s'est élevée à 11.000 €. Ledit propriétaire a été exonéré de taxe en 2014, car l'immeuble a été vendu à la suite d'une saisie immobilière.

S'agissant de l'immeuble du 26 rue du Lombard, après l'abandon d'un premier projet dans lequel la police était intéressée, la Régie foncière de la Ville de Bruxelles a effectivement introduit une demande de permis d'urbanisme le 13 mars 2014 pour la réhabilitation d'un bâtiment administratif. Le projet vise l'aménagement de 8 logements et d'un commerce au rez-de-chaussée. Le permis a été délivré le 15 mai dernier.

Il semblerait, après contact avec la Régie, que les travaux commenceront au second semestre 2016.

Concernant l'avancement du projet, je vous engage à vous adresser aux services de la Régie.

Nous suivons de près tous les dossiers d'immeubles à l'abandon.

M. François.- La cellule chargée de suivre ces dossiers est-elle suffisamment active ?

M. Coomans de Brachène, échevin.- Elle suit tous les dossiers, surtout s'ils sont enrôlés. Or, en l'espèce, tel est le cas.

M. François.- L'objectif n'est pas d'enrôler, mais de faire en sorte que de tels bâtiments soient affectés au logement.

S'agissant du numéro 26, le dossier a pris du retard parce que les plans ont été refusés à deux reprises en commission de concertation.