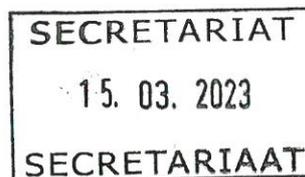


## Interpellation : constats de terrain et urgence logement



Mesdames, Messieurs les Conseillers,  
Mesdames, Messieurs les Échevins,  
Madame la Bourgmestre,

Je vous interpelle aujourd'hui en tant qu'habitante de Molenbeek Saint-Jean mais aussi en tant qu'assistante sociale de la maison de quartier Bonnevie et relayant l'inquiétude des membres du conseil consultatif du logement de Molenbeek.

Les différentes associations de terrain n'arrivent plus à répondre aux Molenbeekois dans leur difficultés face aux questions du logement. Le fil conducteur de ces questions est que le Molenbeekois ne peut plus se loger ou se reloger à Molenbeek-Saint-Jean.

Mesdames et Messieurs les Échevins ainsi que Madame la Bourgmestre en ont les échos lors des permanences pendant lesquelles la population est reçue.

Nous sommes dans un constat d'échec et d'impuissance. Molenbeek n'arrive plus à loger ses habitants, qu'ils soient travailleurs, chômeurs, titulaires d'un revenu ou bénéficiaires du RIS.

Nous savons que le logement ne dépend pas uniquement des autorités communales, pourtant vous avez un certain pouvoir permettant d'agrandir le nombre de logements dans notre commune mais aussi de déterminer le type de logements qui existera sur le territoire communal.

Les leviers déjà en votre possession - **utilisés à bon escient** - pourraient se révéler efficaces afin de garantir un accès au logement pour les Molenbeekois.

Nous vous exposons quelques exemples d'outils qui sont à votre disposition. Ensuite, nous vous demanderons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous engager à prendre une motion.

Le premier outil concerne **les charges d'urbanisme**. Le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale laisse la possibilité aux demandeurs de permis de choisir entre la réalisation en nature de la charge ou le versement d'une somme d'argent qui sera utilisée pour financer des infrastructures ou équipements publics. Ceci évoluera encore dans Good Living.

- Nous demandons que le Conseil décide qu'à chaque permis d'urbanisme introduit relatif à des logements, les charges d'urbanisme soient **en nature** et que ce montant soit affecté à la création de logements publics communaux, logements sociaux ou à finalité sociale.

Nous sommes bien conscients que les charges en nature permettent des réfections de la voirie, la création d'équipements, etc. Cependant, nous demandons de développer cela via les différents subsides et appels à projet et de privilégier la création de logements pour augmenter le nombre de logements à caractère social.

Les charges d'urbanisme des bureaux pourront toujours être affectées à l'équipement.

Le second outil est le **droit de gestion publique**.

Dans le cadre du Plan Urgence Logement, la Commune (de Molenbeek-Saint-Jean) s'est engagée à appliquer le droit de gestion publique.

Nous tenons à attirer votre attention, chers membres du Conseil, sur le fait que le profil de petits propriétaires-bailleurs molenbeekoïse tend à disparaître au profit d'investisseurs car ils n'ont pas les moyens de rénover. *Et votre récente décision d'augmentation du taux additionnel au précompte immobilier va très certainement aggraver cette problématique !*

Lancer une vaste campagne communale où l'on propose la mise en application sur base volontaire du droit de gestion publique serait bénéfique. D'une part vous augmenteriez le nombre de logements, d'autre part c'est une aide à la conservation du patrimoine des Molenbeekoïse que d'appliquer ce Droit de Gestion Publique.

- Nous demandons que le Conseil garantisse l'inscription aux budgets 2023, 2024 et 2025 des moyens nécessaires à l'application de ce droit de gestion publique.
- Nous demandons que soit prévu une campagne communale d'informations sur le droit de gestion publique.

Pour rappel, à terme, cette opération est sans conséquence budgétaire car l'administration peut se rembourser sur les loyers perçus.

Le troisième outil est le système de **taxes communales** qui est un incitant pour les propriétaires à remettre leur bien inoccupé et/ou insalubre sur le marché de la location.

Cependant, ce dispositif est lent et inefficace. Il ne mène pas toujours à la remise du bien sur le marché locatif. De plus, si un propriétaire a les moyens de laisser un bien vide et éventuellement insalubre – c'est-à-dire ne même pas avoir fait appel à une agence immobilière sociale - il est permis de supposer qu'il a les moyens de contester, de payer les taxes voire les amendes.

- Nous demandons une systématisation de la taxation des biens et logements vides et insalubres et de **garantir les moyens** d'assurer le processus de la perception jusqu'au bout.

De plus, la récupération des taxes permettrait de couvrir les frais de personnel à la récupération de sorte que ces opérations seraient neutres au niveau budgétaire.

Le quatrième outil à votre disposition chers membres du Conseil, c'est l'**action en cessation**. Celle-ci a déjà été utilisée une fois par Molenbeek-Saint-Jean en 2017. C'est un outil juridique prometteur pour les cas les plus graves, et s'adresse aux propriétaires de mauvaise volonté, laissant leurs logements vides depuis plusieurs années.

Ce dispositif est d'ailleurs l'une des actions inscrites et renforcée dans le Plan Urgence Logement.

D'autres moyens contraignants sont également dans vos mains: la procédure de saisie immobilière lorsque les propriétaires ont été condamnés à payer des astreintes/d'autres

montants à la commune mais qu'ils ne paient pas, voir dans certains cas l'expropriation pour utilité publique ou encore la réquisition d'immeubles prévue par l'article 134bis de la nouvelle loi communale, ...

Nous nous retrouvons face à une financiarisation des biens molenbeekoïses. Le logement perd son sens premier : loger des personnes. Il n'est plus qu'un bien financier que l'on conserve en vue de le revendre ultérieurement.

- Nous demandons que la politique molenbeekoïse en matière de logement vide inclue une systématisation des actions en cessation pour les biens inoccupés (sauf à faire valoir des circonstances exceptionnelles) afin de remettre ces biens sur le marché.

Le cinquième outil communal est une **politique concertée et stratégique de recherche de subsides**. Nous savons qu'il est possible de faire subsidier l'acquisition et la rénovation de logement à 85% ou 95% de sa valeur. Il est indispensable de s'assurer également du bon entretien et la gestion future de ce foncier.

- Nous demandons que la priorité de recherche de subsides relatifs à la bonne gestion du foncier public soit donnée au subsidiologue actuellement en charge des subsides d'acquisition.
- Nous demandons, dans la gestion financière et budgétaire communale, des mises en **réserve systématiques sur des comptes particuliers** de sommes pour les entretiens et rénovation dus à la vétusté des logements communaux. Ceci serait une gestion « en bon père de famille », ou si vous préférez une gestion « prudente et raisonnable ».
- Nous vous demandons de vous concentrer sur les budgets spécifiques à la rénovation du bâti afin qu'en 2040 toutes les Propriétés communales aient un **PEB C+**, comme demandé par l'ordonnance encadrant Révolution.
- À cet effet, il s'agit de s'assurer que les cahiers des charges relatifs aux travaux éligibles aux primes correspondent aux fiches techniques.
- Nous demandons qu'entre 5% et 15% des subsides soient inscrits aux budgets 2023, 2024 et 2025.

Par ailleurs, comme annoncé, nous vous demandons, dans ce second temps de notre intervention, de **prévoir à l'ordre du jour de ce Conseil du 22 mars 2023** – date oh combien symbolique car nous serons à une semaine de l'European Housing Action Day – **une motion**.

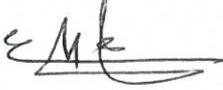
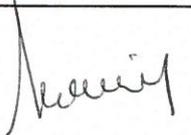
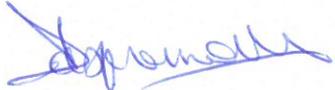
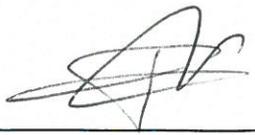
Les loyers grimpent de 20% tous les 10 ans (inflation comprise) depuis 1985 dans la région de Bruxelles-Capitale. Si les associations et services communaux liés au logement sont assiégés de demandes, c'est principalement à cause de cette hausse de prix. Elle oblige les familles à consacrer une part toujours plus importante de leurs revenus à leur loyer ou remboursement de leur prêt.

Nous savons qu'une grille de loyer est difficilement applicable à l'échelle communale, c'est pourquoi nous vous demandons un soutien symbolique.

- Nous demandons que le Conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean soutienne, par motion, un encadrement des loyers selon la grille des agences immobilières sociales en Région de Bruxelles-Capitale.



## Signatures pour l'interpellation citoyenne du 22 mars 2023

Nom & prénom	Adresse	Signature
MUHAMMADUWE Zena	Bd julile 05	
Zo Zainab Bahr	Rue Tazieaux 11	
Elena TILIFAM	Chaussée de Ninove 983	
haddach Abdelah	Rue de la Prospérité No 9 Molenbeek	
Marieta scstacini MERIEM	Rue Vanderstichelen No 123 1080 3XL	
Houssainatou Diallo	Rue Heyvaert 27 / 1080 Molenbeek Saint-jean	
Khaddouj Zghino	36 - 1080 Rue de Liecolle	
Sahraoui Hana	Boulevard l'écopolo II 95 Ribaucourt 1080	
MSPREWANT bottia	Bd Tottowie 3149 1080	
DE LAET Suzah	26, rue des Étangs Neufs 1080	
Ike VENSEKE	13. Rue Nannaals 1080 Molenbeek	

EL HADDAD Chaima	Rue Edmond de Grimbergh 3 1080	
AMAKRAM Souheila	Rue Edmond de Grimbergh 3 1080	
Imane Oumia ELHADDOUCHI	chaussée de Merchttem	
OUCHIARAF SANA	RUE PIER S 80	
YOUNOUSSI ben Younes Rachida	Rue de la perle 25/2 Molenbeek	
Chelh Wata	Avenue de la Libré 1080 Molenbeek	
Haj Hadda Ploussine	Rue de la Libré 1080 Molenbeek	
NBO Anoune	Rue du 12/33 1080 Molenbeek	
MARIUM AIF	Rue des Ateliers 16 Sint jans Molenbeek	
HERMELINE NZONGO	RUE FERNAND-BRUNIERI 20 1080 MOLENBEEK	
FALHA	Rue de rotterdam 24 1080 Molenbeek	
ZOUZI AZIZA	Boulevard Subit 140 1080 Molenbeek	