

# **CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

## **RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2022-2023**

### **INTRODUCTION**

Le Conseil Consultatif du Logement de Molenbeek-Saint-Jean (ci-après le CCL) est un organe consultatif non politique<sup>1</sup>, réunissant les acteurs de terrain publics et associatifs, principalement locaux, concernés par la problématique du logement, ainsi que les acteurs de la santé communautaire, vu le lien essentiel entre ces deux problématiques.

Il s'agit d'une expérience unique en Région bruxelloise, qui ne connaît, sauf erreur, pas d'initiatives locales équivalentes.

Le CCL a vu le jour en 2008, suite à une volonté commune des acteurs associatifs et des autorités communales d'œuvrer ensemble. Le CCL constitue un lieu de rencontre et de réflexion entre acteurs de terrain mais également un organe d'avis.

L'actuel Règlement d'ordre intérieur du CCL a été approuvé par le Conseil communal le 16/12/2015.

En effet, les autorités molenbeekoises se sont engagées, depuis 2015, à soumettre à l'avis préalable du CCL leurs initiatives réglementaires en matière de politique générale du logement, ainsi que celles qui concerneraient un autre domaine principal, mais qui auraient une incidence sur le logement (tel un projet de règlement communal d'urbanisme ou de règlement portant sur la notion de logement pour l'inscription dans les registres de la population).

Ce R.O.I prévoit également la possibilité pour le CCL d'interpeller d'initiative les autorités communales ou toute autre autorité publique ou service concerné(e).

Le R.O.I. dispose que son rapport annuel d'activité est présenté chaque année au Conseil communal<sup>2</sup>.

A cette fin, les membres du CCL ont approuvé le présent rapport par vote électronique.

\* \* \*

---

<sup>1</sup> Son R.O.I dispose que le CCL est un organe indépendant. Ses membres – et les personnes qu'ils mandatent – ne peuvent être des représentants politiques.

<sup>2</sup> Art. 3 § 8 : “Le Conseil Communal est informé des travaux du CCL par un rapport annuel d'activités couvrant une période identique à celle du rapport annuel de la Commune, dont il est partie intégrante. Ce rapport est préparé par son Président, approuvé à la première réunion du CCL qui suit la période, et ensuite transmis au Conseil communal”.

## 1. LES MEMBRES DU CCL

La composition du CCL se présente comme suit :

<u>Pouvoirs publics locaux</u>	<u>Bailleurs/propriétaires publics/privés</u>	<u>Associations (dont de défense des locataires et des propriétaires)</u>
<b>Commune</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Cellule Habitat</li><li>2. Division de l'Urbanisme</li><li>3. Service des Logements Temporaires</li><li>4. Médiation locale</li><li>5. Département Infrastructures et Développement Urbain</li></ol>	<b>Bailleurs publics</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Propriétés communales</li><li>2. AIS La Molenbeekoise</li><li>3. AIS Baita</li><li>4. AIS Logement pour tous</li><li>5. Logement Molenbeekoise</li><li>6. Fonds du Logement</li></ol> <b>Bailleurs privés</b> <p>Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC)</p>	<b>Logement</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La Rue asbl</li><li>2. Maison de quartier Bonnevie</li><li>3. <i>Association des Locataires de Molenbeek et Koekelberg -ALMK (démission le 16/05/23)</i></li><li>4. COCOLO Logement Molenbeekoise</li><li>5. Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FEBUL)</li><li>6. Community Land Trust Bruxelles (CLTB)</li><li>7. Lire et Écrire asbl (depuis le 23/12/22)</li></ol> <b>Services généralistes</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Antenne J (ASBL MOVE)</li><li>2. Porte Verte - Snijboontje</li><li>3. Social Énergie</li></ol> <b>Santé communautaire</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MM La Passerelle</li><li>2. MM Norman Béthune</li><li>3. SSM D'Ici et D'ailleurs</li><li>4. MM du Vieux Molenbeek</li><li>5. MM Médecine pour le Peuple</li><li>6. Fami-Home</li></ol>

Chaque membre du CCL désigne en son sein la ou les personnes participant aux réunions. La volonté est de réunir les membres autour d'un travail collaboratif et de leur permettre de participer plus ou moins activement selon les thématiques abordées en séances plénières et en groupes de travail.

Le bureau du CCL, élu pour deux ans le 21/06/23, est constitué actuellement de :

- Nathalie Thiry, Présidente ff du CCL (Cellule Habitat);
- Elisabeth Baldé (Propriétés communales);
- Ilham Bensaïd (Médiation locale);
- Félicien Collette (SASLS – LLM);
- Laetitia Daspremont (Bonnevie);
- Gregory de Muylder (Maison Médicale du Vieux Molenbeek).

## **2. ACTIVITÉS 2022-2023**

Le CCL se réunit tous les trois mois en séances plénières. De cette assemblée générale émanent également des groupes de travail thématiques.

Un groupe sur les trois groupes de travail constitués les années précédentes se pérennise :

- « **Santé mentale et logement** » : le groupe de travail est toujours en cours et très actif. Il se réunit environ toutes les 6 semaines et informe ses membres des conférences, formations, ... qui ont lieu à ce sujet ;
- « **Aides aux petits propriétaires** » : le groupe de travail, porté par l'asbl La Rue, n'avait plus organisé de réunion depuis début 2020 (détails en infra) et s'est réuni afin d'établir le bilan et les modalités d'une éventuelle relance.

Par ailleurs, 2022-2023 a permis l'émergence de 3 groupes de travail :

- « **Urgences Logement & Constats de terrain** »
- « **Vision 2050** »
- « **Liste des matières urbanistiques** »

### **A. Séances plénières**

Les séances plénières se sont déroulées les 20/09/2022, 13/12/2022, 21/03/2023 et 13/06/2023. Chacune d'elles a réuni entre 15 et 20 personnes. Elles donnent chaque fois lieu à un procès-verbal détaillé.

Conformément à l'art. 3 § 7 du R.O.I., les points d'attention sont portés à la connaissance de la Bourgmestre et de l'Échevin concerné.

Depuis décembre 2022, les points d'attention sont également transmis à l'Échevin de l'Urbanisme et l'Échevin des Travaux Publics.

#### **1) La séance du 20/09/2022 :**

- présentation du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Gare de l'Ouest par Inter Environnement Bruxelles (IEB)
- thématique de l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri - retour sur le GT "Urgences et Constats de terrain".

#### **2) La séance du 13/12/2022 :**

- l'habitat groupé avec les interventions de Pascale Thys de Habitat & Participation, Anne-Laure Wibrin du CLT Bruxelles et Christine Leclercq de Habitat Kangourou du CPAS - l'actualité des groupes de travail.

#### **3) La séance du 21/03/2023 :**

- l'augmentation du coût de l'énergie : retour du terrain,
- l'actualité des groupes de travail
- les candidatures pour le renouvellement du Bureau du CCL.

#### **4) La séance du 13/06/2023 :**

- Accueil de la Juge de Paix pour un premier bilan depuis la prise de ses fonctions
- le point sur les missions du CCL, l'utilité de s'y impliquer et la constitution du Bureau.

## B. Groupes de travail

Les groupes de travail réunissent tous les membres du CCL souhaitant y assister, ainsi que des personnes extérieures invitées (qui ne sont pas nécessairement membres du CCL), en fonction de leurs apports et intérêts, dans le but d'un enrichissement mutuel.

### GROUPE DE TRAVAIL « SANTÉ MENTALE ET LOGEMENT » (COORDINATEUR : MÉDIATION LOCALE ET MM LA PASSERELLE – DE BRUG)

#### **1. Historique :**

Le groupe de travail « Logement-Santé » est une émanation du Conseil consultatif du logement de Molenbeek-Saint-Jean qui est un organe consultatif réunissant les acteurs de terrain publics et associatifs (principalement locaux) concernés par la problématique du logement, ainsi que les acteurs de la santé communautaire, les deux thématiques se rejoignant.

Depuis septembre 2015, le service de médiation locale de Molenbeek-Saint-Jean, par le biais de Nathalie Philippart, médiatrice de conflits, et la Maison médicale « La Passerelle – De Brug », par le biais de Bénédicte Leloup, assistante sociale, coordonnent ce **groupe de réflexion et de concertation reliant les thématiques du logement et de la santé**. Les membres du groupe ont choisi, dans un premier de temps, de focaliser leur travail sur **la santé mentale**.

#### **2. Raisons d'être, missions et objectifs:**

##### **\* Raisons d'être**

Nombreux sont les intervenants à être confrontés à des personnes en détresse mentale. Les intervenants se sentent bien souvent démunis face aux situations liant problèmes de logement et de santé mentale, soit parce qu'ils n'ont pas forcément la formation / l'information utiles en la matière, soit qu'ils se sentent fort seuls, voire impuissants face à ce genre de problématique. En outre, il y a un manque de structure d'accueil des personnes présentant des troubles psychiques: les centres sont submergés, les listes d'attente des centres de santé mentale sont très longues, les psychiatres ne se déplacent pas à domicile, etc.

Dans ce contexte, quel dispositif inventer ? Beaucoup de situations passent entre les mailles du filet et le cadre de nos diverses fonctions ne suffit pas. Pour pouvoir intervenir, il nous faut avoir un peu de marge de manœuvre par rapport à notre champ de missions et parfois le tordre, l'élargir avec précaution voire agir à la limite de ce cadre pour pouvoir s'adapter aux situations. La constitution de ce réseau est une réponse à ces situations et permet aux professionnels membres du réseau d'élargir leur cadre de missions tout en prenant la précaution de respecter leur déontologie respective et leur cadre réglementaire.

##### **\* Missions**

- mener une réflexion interdisciplinaire sur les liens entre les thématiques du logement et de la santé;
- accompagner des intervenants rencontrant, dans l'exercice de leur métier, des difficultés liées au logement et à la santé via, notamment, des échanges de pratiques et d'expériences en « intervisions »;
- créer et développer de nouveaux outils, méthodologies et pratiques;

○ être un réseau de professionnels permettant tant aux professionnels et divers intervenants de première ligne qu'aux usagers en souffrance d'être accompagnés en première ligne et/ou orientés vers le recours aux services adéquats et/ou spécialisés.

### **\* Objectifs**

○ parler le même langage et partager des représentations communes en terme d'habitat et de santé.

○ s'informer / se former en invitant des acteurs ressources et permettant d'enrichir la connaissance des membres du réseau sur le thème qui les concerne (pathologies de la santé mentale et symptômes, structures de la santé mentale, acteurs du logement, justice de paix, etc.).

○ échanger ses expertises et pratiques au sein d'« intervisions » et obtenir du soutien au travers de ces échanges en cas de difficultés.

○ sensibiliser/soutenir, face à la gestion de la santé mentale, d'autres intervenants de première ligne (police, bailleurs publics, notaires, concierges, administrateurs de biens, médecins généralistes, etc.).

### **3. Réunions et méthodologie :**

Du 1<sup>er</sup> août 2022 au 31 juillet 2023, le groupe logement-santé mentale s'est réuni aux dates suivantes avec des ordres du jour bien précis :

#### **\* le 7 octobre 2022 :**

- Présentation des projets et perspectives du Logement molenbeekois - échanges ;
- "La Casa Taman", Occupation temporaire Rue de Koninck, 38 - mise en réseau et échanges;

#### **\* Le 25 novembre 2022 :**

- Présentation des projets et perspectives du CPAS de Molenbeek-Saint-Jean - échanges ;
- Présentation Projet psychologues de 1<sup>ère</sup> ligne par Bru-stars et échanges;

#### **\* Le 20 janvier 2023 :**

- Présentation de Fami-Home asbl ;
- Présentation du projet Issue (partenariat entre Samusocial, Ilot, Diogène, Smes et Pierre d'Angle) et échanges;
- Présentation du centre d'Hébergement l'Abris et échanges.

#### **\* Le 17 mars 2023 :**

- Présentation du Spad Prisme et sensibilisation au Réseau de santé mentale;
- Présentation de la Clinique de Concertation asbl;

#### **\* Le 26 mai 2023:**

Réflexion et échanges sur "la mise en observation" en présence de Madame la Juge de Paix, Madame Anne Reul, et de Messieurs Philippe Blondiau et Luc Detavernier, respectivement chargé du groupe de travail Mise en Observation et Directeur de la Plateforme de Concertation en Santé mentale.

L'invitation et l'ordre du jour des réunions sont réalisés et envoyés par les coordinateurs du réseau.

Le déroulement de la réunion est structuré par un modérateur, un gardien du temps et un rédacteur. Afin d'assurer la bienveillance des échanges lors des réunions et des intervisions

et de maintenir le réseau en tant que groupe d'entraide et de soutien, chaque membre s'engage à :

- \* se mettre dans une position de non jugement par rapport à l'intervention des membres en interrogeant, s'il le souhaite, les faits dans un but constructif et utile à la situation et non les compétences de l'intervenant ;
- \* partir de ses propres compétences et lunettes;
- \* d'échanger en faisant comme si les absents étaient là afin de garantir le respect du public évoqué et qui est au centre de notre réflexion;
- \* de préserver l'anonymat des personnes dont la situation est évoquée ou, idéalement, avoir son autorisation pour que soit évoquée sa situation;
- \* de garantir la confidentialité des échanges et signer, notamment, le tableau des présences, muni d'une clause de confidentialité, en début de réunion;
- \* d'accepter que, lors des échanges, la parole soit donnée et non prise;
- \* de privilégier le parler en « je »;
- \* de respecter le cadre temporel signalé par l'ordre du jour et appliqué par le gardien du temps des réunions.

Un cadre de concertation à la fois précis et clair mais aussi rassurant et par là constructif et bienveillant est ainsi mis en place tant pour les réunions générales que pour les interventions. Ce cadre est rappelé et validé par les membres en début de chaque réunion. Il est le fruit d'outils de médiation générale (règles de communication, règles déontologiques du médiateur) mais aussi de médiation sociale (enjeux en termes de statuts, de rôles, de reconnaissance, d'appartenance aux structures (notion à laquelle est attachée celle de confidentialité) et de pouvoir). Cette méthodologie fait également appel à des notions de base de la méthode d'analyse en groupe de recherche et d'intervention qui est une approche sociologique, utilisée pour les médiations collectives et qui a pour particularité d'associer directement des acteurs concernés par le problème étudié à l'ensemble de la démarche, du début jusqu'à son terme (Van Campenhoudt L., Franssen A. et Cantelli F., 2009).

#### **4. Perspectives:**

- Formaliser le Réseau d'intervenants : nous avons appris à nous connaître et nous faisons suffisamment confiance pour créer, lors des situations rencontrées par l'un ou l'autre, des réseaux d'intervenants volontaires autour de personnes en souffrance ou leurs proches et agir dans ces situations. Ce sont la connaissance, la reconnaissance et la confiance construites peu à peu au sein du groupe et au fil des mois voire des années qui a permis ce genre de collaboration.
- Mettre à disposition ce savoir-faire / ce savoir-être au service d'autres professionnels vers qui nous devons encore nous faire connaître. La création d'un « répertoire » dynamique, numérique, thématique utile au public mais aussi aux autres professionnels (concierges d'immeubles, police, administrateurs de biens/de personnes, médecins généralistes, bailleurs publics -dont nous avons des représentants dans le groupe, etc.) est en cours de création ;
- Structurer notre action via un processus d'intervention / une charte auxquels chacun de nous pourrait se référer. Ce document devrait permettre, en outre de :
  - ° présenter et formaliser notre travail auprès de nos hiérarchies ;
  - ° faire connaître et reconnaître les compétences exerçant au sein de ce groupe ;
  - ° organiser, structurer le travail, donner des repères aux intervenants ayant des formations / expertises diverses, provenant de structures différentes et leur permettre de travailler.
- Élargir notre réseau, le doter de nouvelles ressources. Un lien particulier est tissé avec **la Clinique de la concertation**, se réunissant à Molenbeek-Saint-Jean 5 fois par an.

- Poursuivre le partage de notre aventure via la participation à des colloques, journées d'étude ou via l'écriture d'un livre/mémoire, en soulignant l'existence d'astuces, de créativité et de potentialités pour inventer, débloquer, ou du moins apaiser des situations en apparence inextricables.

Le groupe « logement – santé » ne perd pas de vue que, s'il a choisi de se focaliser sur la question de la santé mentale, il lui reste également à mener une réflexion sur d'autres thématiques épinglées à savoir :

- ° les nuisances sonores et leur impact sur la santé (physique et mentale).
- ° l'impact de l'insalubrité (particulièrement les moisissures) sur la santé.
- ° La dégradation du logement par ceux qui sont en difficulté.
- ° la question des expulsions et leur suivi.
- ° l'impact de la crise du logement sur le psychique.

### **GROUPE DE TRAVAIL “L'AIDE AUX PETITS PROPRIÉTAIRES”**

Le groupe de travail « Aides aux petits propriétaires », porté par l'asbl La Rue, qui n'avait plus organisé de réunion depuis début 2020, a été présenté à la séance plénière du CCL de décembre 2022 pour voir quelles suites les membres du CCL voulaient prévoir.

Une réunion s'est ensuite tenue le 28 mars avec autour de la table : la Rue, la cellule Logement du CPAS, Antenne J, la Maison de Quartier Bonnevie ainsi que des travailleurs de la Commune.

Cependant, malgré l'utilité d'un tel GT pour renforcer les collaborations entre l'associatif et l'administration autour de dossiers concernant des habitants molenbeekois, il n'est actuellement pas possible de poursuivre ce GT, faute de mobilisation des partenaires.

### **GROUPE DE TRAVAIL URGENCES LOGEMENT & CONSTATS DE TERRAIN (COORDINATEUR : ALMK)**

La question de la thématique de l'urgence en terme de logement a émergé lors du CCL de juin 2022, émanant d'un constat des associations présentes au sein du Comité des Logements de Transit qui n'offrent qu'un accueil temporaire (18 mois maximum) à des personnes victimes d'insalubrité.

En octobre 2022 le CCL a créé un groupe de travail spécifique appelé « Constats de Terrain et Urgences Logement ». Celui-ci a été constitué suite aux constats de terrain de l'impossibilité pour les locataires molenbeekois de trouver un logement décent et abordable ; et plus précisément pour les bénéficiaires des logements temporaires communaux qui à la fin de leurs conventions d'occupation temporaire se trouvent face au même constat.

Les objectifs de ce groupe de travail étaient de montrer la réalité de terrain à laquelle notre public est confronté et différentes pistes que la commune peut mettre en place afin d'avoir un impact positif sur le logement molenbeekois.

Ont pris part à ce Groupe de Travail : Antenne J, le Logement Molenbeekois, la Rue, l'ALMK, des travailleurs de la Commune ainsi que la Maison de Quartier Bonnevie.

À la suite des réunions du GT, a émergé une interpellation citoyenne qui a été soumise au Conseil Communal du 22 mars 2023 et entendue au Conseil communal du 26 avril 2023.

Celle-ci présente différentes propositions de leviers entre les mains de la commune, comme les charges d'urbanisme, le droit de gestion publique (comprenant une campagne communale d'information sur ce dispositif), la systématisation de la taxation des biens et logements vides

et insalubres et de garantir les moyens d'assurer le processus de perception jusqu'au bout, l'action en cessation, et d'autres moyens contraignants (la procédure de saisie immobilière lorsque les propriétaires ont été condamnés à payer des astreintes ou d'autres montants à la commune mais qu'ils ne paient pas, voire dans certains cas l'expropriation pour utilité publique ou encore la réquisition d'immeubles prévue par l'article 134 bis de la nouvelle loi communale.), ou encore une politique concertée et stratégique de recherche de subsides et l'inscription de 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 Rénolution.

Les effets et éventuelles mises en pratique seront bien entendu suivis de près par les membres du GT début 2024.

### **GROUPE DE TRAVAIL « VISION 2050 » (COORDINATEUR : BONNEVIE)**

Suite à la publication d'une vision 2050 pour Molenbeek de la part des autorités communales, en 2021 et 2022, un diagnostic a été établi ainsi qu'un dossier sur les priorités et des fiches-projets. La thématique du logement est assez faible ; la priorité étant mise sur la formation.

Le CCL a formé un groupe de travail pour étudier le contenu de ce document et questionner le Politique à ce propos.

Différents membres du CCL se sont rencontrés à deux reprises pour mettre en commun leurs avis et questionnements. Une note de lecture avait été émise avec des avis et des commentaires et il avait été demandé de rencontrer l'Échevin de tutelle Jef Van Damme et un responsable du Département Infrastructures et développement Urbain, mais aucune date n'a encore pu être fixée jusqu'à présent. Une relance auprès du Politique sera menée début 2024.

### **GROUPE DE TRAVAIL « LISTE DES MATIÈRES URBANISTIQUES » (COORDINATEUR : LA RUE)**

Inquiet sur la perte d'expertise provoquée par le manque de communication et d'échange (Un seul avis a été demandé depuis le début de la législature, transmis par l'administration (au sujet de la mise à jour du règlement d'attribution des logements communaux), le CCL a interpellé le Politique en les conviant à une réunion. Le 05 décembre s'est tenue une rencontre du Bureau élargi du Conseil Consultatif du Logement avec Madame la Bourgmestre et Messieurs les Échevins du Logement, de l'Urbanisme et des Travaux publics.

Objet : Présentation des missions du CCL, ses ambitions et ses difficultés, et échanges autour de modalités de communication efficaces et constructives.

La rencontre a permis de dégager les engagements suivants :

- Être informé de tout projet d'envergure ayant un impact sur le logement ; et ce dès la genèse du projet
- Identifier les personnes ressources au sein de chaque service administratif avec qui déterminer les critères d'information du CCL (par exemple sur base de la taille des projets, du nombre de logements, ...) tant en matière de politique générale du logement que dans tout autre domaine qui pourrait avoir une incidence sur le logement (tel un projet de règlement communal d'urbanisme ou de règlement portant sur la notion de logement pour l'inscription dans les registres de la population).
- Communication des montants disponibles lors de l'approbation du budget communal.

Un GT a donc été organisé afin de préciser les thèmes d'urbanisme sur lesquels le CCL serait consulté. Soit :

- Toutes les demandes de permis d'urbanisme des projets dépassant 500 m<sup>2</sup> de logements



ainsi que les gros projets de rénovation urbaine.

- Au stade de la réunion de projet, que les asbl soient présentes pour remettre un avis (entre la commune et le requérant).

*Concrètement : La commune peut - conformément à ses prérogatives - inviter une entité extérieure. Que les asbl aient cette possibilité de participer à la réunion de projet, puis de rédiger un avis.*

- Toutes les mesures ou règlements communaux concernant l'insalubrité.

Le CCL mettra pour cela à contribution l'expertise du GT petits propriétaires.

Cette proposition a été soumise à l'approbation du CCL du 21 mars 2023 et transmise au Politique le 30 juin 2023.

Une réunion d'évaluation sera proposée début 2024.

### **3. AVIS RENDUS**

Une rencontre du Bureau élargi du Conseil Consultatif du Logement avec Madame la Bourgmestre et Messieurs les Échevins du Logement, de l'Urbanisme et des Travaux publics a été menée fin 2022 afin de présenter les missions du CCL, ses ambitions et ses difficultés, et d'échanger autour de modalités de communication efficaces et constructives.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins a ensuite sollicité l'avis du CCL sur le projet « Good Living » - Nouveau RRU.

Le CCL regrette cependant de ne pas avoir été sollicité concernant 2 points ayant trait au logement inscrits au Conseil communal du 27 mars 2023:

- Point 21: Urbanisme - RC - Remise d'avis sur le Projet de Plan d'Aménagement Directeur Porte de Ninove - échéance décision : 22/03/2023.- report du 22/03/2023
- Point 25: Finances - Règlement sur la prime destinée à atténuer la hausse des centimes additionnels communaux au précompte immobilier pour l'exercice 2023.- report du 22/03/2023

De son côté, le CCL n'a pas transmis d'avis d'initiative.

*Au nom du CCL, le 10 novembre 2023*

Nathalie Thiry

Présidente ff du CCL