

Question écrite de la conseillère communale Houria Ouberrri :

Nous sommes interpellés par plusieurs locataires actuels des logements des propriétés communales. Il semble que des lettres de renonciation de bail leur aient été envoyées sans mention de la raison pour laquelle il était mis fin à leur bail.

Est-ce une pratique habituelle de ce service ?

Combien de ménages sont concernés en 2018 par un renonciation de bail ?

Combien l'avaient été en 2017 ?

Quelles sont les raisons qui poussent les propriétés communales à mettre certains de ses locataires à la porte ?

Le service des propriétés communales propose-t-il des alternatives à la mise à la porte ? Si oui, lesquelles ? Si non, pourquoi ?

Y-a-t-il une volonté d'augmenter les prix de location derrière ces renonciations qui ont l'air groupées ? Si oui, comment les nouveaux prix vont-ils être choisis ? Si non, pouvez-vous nous garantir qu'il n'existe pas de volonté de vendre certains de ces bâtiments ?

D'avance merci pour vos réponses.

Houria OUBERRI

Gsm 0491 053 172



20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel
Tél: 02/412.37.51
E-mail :
molenbeek@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be
Service/Dienst : SECRETARIAT
Réf/Ref : 8722
Annexes/Bijlagen : /

Madame Houria Ouberri
Conseillère communale
Rue Duydelle, 14
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek, le 4 juillet 2018.

Sujet: votre question écrite du 27 juin 2018 concernant les renons de baux dans les logements communaux.

Madame la Conseillère communale,

Voici les éléments de réponse suite à votre question écrite du 27 juin 2018 concernant les renons de baux dans les logements communaux.

Ces renons résultent de l'application du règlement locatif communal (articles 15 et suivants), approuvé par le Conseil communal en séance du 04/06/2014.

21 ménages sont concernés en 2018 par un renon de bail. La plupart verront leur contrat de bail renouvelé suite à :

- une mutation vers un logement adapté à leur composition de ménage
- l'apurement de leurs arriérés ou à la signature d'un plan de paiement
- une diminution des revenus du ménage

En 2017, 38 ménages avaient reçu un renon de bail. Parmi ces 38 ménages, seuls trois baux n'ont pas été renouvelés, et ce suite au souhait des locataires. Sept ménages ont muté, ce qui signifie qu'ils ont déménagé pour un logement en adéquation avec leur composition de ménage.

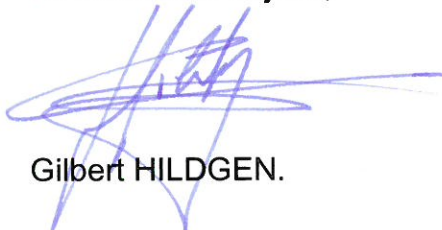
Comme le prévoit le règlement, à la fin de chaque échéance de bail (après 9 ans pour le bail initial ou après un triennat), la situation locative des locataires est analysée afin de s'assurer qu'elle répond toujours aux conditions d'accès au logement communal. Le service vérifie ainsi si la condition de revenus est respectée, ainsi que l'adéquation du logement à la composition du ménage et si le locataire présente d'éventuels arriérés de loyers, charges et/ou décomptes. Sur base de cette analyse, la Commission d'attribution des logements communaux (CALC) décide alors du renouvellement ou non du bail. Un préavis est envoyé, car même, en cas de continuité de l'occupation, une des conditions essentielles du bail est modifiée. En effet, un loyer correspondant à la grille fixée dans le règlement est désormais appliqué dans le but de garantir l'équité entre les locataires.

Un contact est toujours pris avec le locataire par téléphone, par courrier et lors de rendez-vous. En cas de non-respect de la condition de revenus, un second courrier explicatif est envoyé. En cas d'arriérés, un échelonnement raisonnable de la dette est proposé après contact avec l'assistant social du service. Lorsque le logement est sous-adapté, une proposition unique de logement adapté est faite au locataire. Enfin les locataires qui se voient déjà appliquer un loyer correspondant à la grille et qui, à l'échéance d'une période de 3 ans, répondent à toutes les conditions d'accès au logement communal, voient leur bail reconduit tacitement. Toute modification de la situation du ménage ultérieure à l'envoi du préavis est analysée et soumise à l'avis de la Commission d'attribution des logements communaux.

Il ne s'agit pas de renons groupés, mais bien d'une gestion cohérente du parc de logements et des locataires puisqu'elle intervient à chaque échéance de bail. Les loyers fixés dans le règlement communal approuvé par le Conseil communal ont été calculés sur base de la grille loyer des agences immobilières sociales et encore diminués légèrement. En outre, l'allocation loyer est appliquée lorsque le locataire y est éligible. La quasi-totalité des logements communaux ont été construits et/ou rénovés dans le cadre de programmes de subsidiation et ne peuvent donc être vendus. Par ailleurs, le faible taux de vide locatif est bien la preuve d'une volonté d'occupation maximale et optimale des logements communaux.

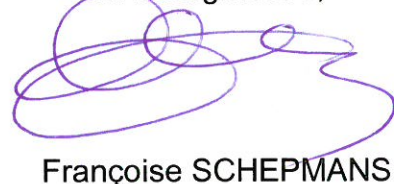
Veillez agréer, Madame la Conseillère communale, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
Le Secrétaire adjoint,



Gilbert HILDGEN.

La Bourgmestre,



Françoise SCHEPMANS.