

Plan Habitat Logement Durable

Commune de Schaerbeek

Avril 2023

(Version inscrite OJ Conseil 26 04 2023)

Cellule Logement - DSD

SOMMAIRE

1. INTRO	3
2. METHODOLOGIE	4
3. CONSTATS.....	5
4. TABLEAU DE BORD.....	7
5. PLAN D’ACTION.....	8
6. LE PLAN SCHAERBEEKOIS HABITAT LOGEMENT DURABLE	9
A. Habitat.....	9
1. Accompagner les personnes en situations d'urgence sociale.....	9
2. Proposer des pistes de relogement.....	11
3. Mieux vivre dans son logement.....	13
4. Améliorer l'information.....	14
B. Logement	15
5. Recenser	15
6. Mobiliser les potentiels	17
7. Planifier	19
8. Assurer la rénovation du parc public.....	21
9. Socialiser le parc privé.....	22
10. Lutter contre les immeubles vides et les logements inoccupés et/ou insalubres	23
11. Continuer à encourager la rénovation du parc de logements privés	24
12. Poursuivre la politique de maintien de nos Séniors dans les quartiers qu'ils connaissent.....	25
13. Faciliter l'accès à la propriété.....	26
C. Durable	27
14. Sensibiliser pour rendre le bâti plus performant.....	27
15. Développer des outils locaux permettant d'atteindre un bâti plus performant	28
16. Contrôler le respect des normes qualitatives & énergétiques	29

1. INTRO

La politique du logement demande une attitude volontaire avant tout sur le terrain mais aussi une vision large et innovante sur les enjeux qui relèvent à la fois du bâti et de l'humain. La commune souhaite se doter d'un plan communal Habitat et Logement Durable qui donne les grands axes de la stratégie schaarbeekoise en faveur du logement de qualité, tant public que privé.

Pourquoi un Plan Habitat et Logement Durable ?

Les stratégies mises en place par les pouvoirs publics ne se limitent pas à agir sur la construction de nouveaux appartements. Il convient également de tenir compte des personnes qui vivent dans ces logements. Les Schaarbeekois ne veulent pas seulement se loger dans leur commune, ils veulent y habiter. En plein 21^e siècle, la politique du logement ne peut être déconnectée de la question de l'habitat.

La notion d'habitat va au-delà du cadre strict des murs de l'appartement ou de la maison dans lequel vivent nos citoyens. Elle recouvre aussi des dimensions liées à l'environnement dans lequel se trouve le logement mais aussi la façon de vivre dans celui-ci. Les façons d'habiter la ville varient en fonction des attentes et des projets de vie de nos habitants. Colocation, habitat communautaire et solidaire, etc. Des façons innovantes de vivre dans nos quartiers s'inventent jour après jour. Le rôle d'une commune est de fixer le cadre qui permet à chacun de trouver la réponse la plus adéquate à son souhait de vivre en ville.

Ce plan se veut aussi durable car il s'inscrit dans le cadre plus large du Plan Communal de Développement durable et du Plan Climat. Agir sur le logement est aussi un levier essentiel pour agir en faveur de l'environnement. Cela passe notamment par la performance énergétique du bâti existant mais aussi en repensant nos modes de constructions (utilisation de matériaux renouvelables, réutilisation des matériaux, etc.) ou nos consommations (récupération de l'eau de pluie, verdurisation).

L'objectif de ce plan n'est pas d'établir une liste de bonnes intentions mais d'aller plus loin vers des actions partagées et qui engagent l'ensemble du secteur. Bien que ce plan soit une initiative du Collège, nous restons persuadé qu'il n'aura de force que s'il est co-construit avec les acteurs du logement et que s'il est partagé par ceux-ci.

Ce plan se concentrera en une série d'axes qui recouvrent à la fois les possibilités d'augmentation du parc de logements public mais aussi l'action sur l'amélioration de la qualité des logements privés en passant par le soutien aux initiatives destinées à des catégories particulières de citoyens rencontrant des urgences sociales spécifiques.

Dans ce document, nous voulons faire le point sur :

- Les besoins et les enjeux,
- Ce qui est fait et reste à faire,
- Les ressources mobilisables ainsi que les projets à réaliser.
- Les multiples partenariats à développer, initier ou envisager

Enfin, ce plan habitat est rédigé dans un contexte particulier. Les crises se succèdent à un rythme élevé. Crise climatique, crise sanitaire ou crise énergétique ont un impact certains sur notre façon de vivre en ville. La crise sanitaire sans précédent et les mesures de confinement successives qui nous ont touchés en 2020 et 2021 ont mis en lumière à quel point la question du logement était centrale. Plusieurs questions sont apparues plus criantes que jamais.

Comment rester chez soi quand on n'a pas de chez soi ? Comment rester entre quatre murs en permanence quand on ne dispose pas de l'espace suffisant pour vivre, étudier, s'épanouir ? Comment permettre aux personnes âgées de trouver des alternatives rassurantes et épanouissantes ? Et que dire de la crise énergétique et économique que nous subissons depuis que la guerre en Ukraine a éclaté ? Toutes ces interrogations ont toujours traversé les réflexions et les débats autour du droit au logement. Mais aujourd'hui, elles prennent un éclairage nouveau que devra prendre en compte plus qu'auparavant ce Plan Habitat et Logement durable.

Acteurs publics, acteurs associatifs, la Commune a besoin de vous pour orienter les actions au profit d'un droit au logement au bénéfice du plus grand nombre de nos concitoyens.

2. METHODOLOGIE

2.1. L'accord de majorité 2018-2024 propose, en matière de logements, 4 axes.

- Une offre diversifiée de logements.
Se traduit notamment par une pression sur l'habitat de mauvaise qualité (insalubre, sur-divisé, vide) pour le remettre sur le marché classique ou via des dispositifs d'accompagnement tels que convention d'occupation précaire, gestion publique ou associative.
- La production de logements neufs.
Outre l'encouragement à la rénovation publique, la Commune accompagne les projets de construction privée et les programmes tels que les sites Josaphat et Mediapark. Un focus est porté sur la création d'une 3^e séniorie communale et sur le logement étudiant.
- Une politique sociale du logement.
La Commune soutient l'expansion du parc du Foyer schaarbeekoïse et celle des AIS (de l'Asis plus spécifiquement). Elle accompagne et encourage la réhabilitation de la partie vieillissante du parc du Foyer. Elle participe aux processus de facilitation, d'accès et de transparence en matière de logement sociaux pour les publics précarisés.
- Faciliter l'accès à la propriété
Les opportunités d'accès à toute forme de propriété constituent autant de remparts contre la crise du logement. La Commune soutient et encourage l'action de divers opérateurs : Citydev, Fonds du Logement, CLTB, ...

2.2. La volonté du Collège est également de transformer ce plan en un plan Habitat Logement Durable.

- Habitat, car la fonction d'une habitation recouvre les aspects humains et sociaux de ses occupants.
- Logement, car l'action sur la brique et le foncier reste un des moteurs de l'action publique.
- Durable, car la dimension énergétique et climatique du logement est un moteur de la transition énergétique, et un facteur de confort et d'économie pour ses occupants.

2.3. La majorité s'est engagée à

- rendre opérationnel son accord. C'est l'objet de ce plan Habitat Logement Durable.
- mettre sur pied un groupe d'action logement, regroupant les acteurs locaux du logement. Sa tâche consistera à faire vivre le plan, à l'accompagner et à l'évaluer. Cette implication des acteurs locaux permet de garantir la transversalité du plan, en mettant à contribution ses intervenants.

Le Covid a quelque peu bousculé les agendas, reléguant temporairement certaines ambitions pour faire face aux priorités du moment. Quoiqu'il en soit, l'élaboration du Plan s'est poursuivie.

2.4. Acteurs

Les acteurs impliqués sont tant des services internes de la Commune, que des services régionaux, des opérateurs associatifs ou publics.

Ont été associés :

- Acteurs communaux et locaux : Urbanisme, Taxes, PPU- plan de prévention urbaine, Développement urbain, Foyer schaarbeekoïse, CPAS.
- Acteurs régionaux : SLRB- Société du Logement de la Région de Bruxelles-capitale, Sprb- Service public régional de Bruxelles-Capitale : cellule logements inoccupés et Direction de l'inspection régionale logement, Perspectives. Brussels, Sau – Société d'Aménagement Urbain, Citydev., Fonds du Logement, Référent régional Logement.
- Acteurs associatifs : Renovas, Asis.

2.5. Contractualisation avec la Région

Une des ambitions du plan communal Habitat Logement Durable est de dialoguer avec son alter ego régional, **le Plan d'urgence Logement (PUL)**, porté par la majorité régionale pour la période 2020- 2024.

L'objectif communal est de compléter et d'affiner la lecture et l'action régionale sur le territoire communal schaarbeekois. Ce PUL régional et le plan communal sont complémentaires et s'entrecroisent sur de nombreux axes.

3. CONSTATS

Des rencontres avec les différents acteurs locaux du logement ont eu lieu en d'avril à juin 2021. Elles ont permis de confirmer et de dégager une série de constats. On ne s'appesantira pas sur les constats généraux en Région bruxelloise (rareté du foncier, parc vieillissant, exode des populations à forte capacité contributive, paupérisation de certains quartiers) pour plutôt se concentrer sur les réalités mises en avant par les acteurs locaux rencontrés.

- 3.1. Les acteurs du logement sont de plus en plus confrontés aux **urgences sociales**: mal logement, insalubrité, inhabitabilité, surpeuplement. Et on sait que seule une partie des situations est dénoncée aux pouvoirs publics.
- 3.2. Les outils à disposition pour proposer des solutions sont insuffisants¹, obligeant les acteurs publics à proposer des **solutions innovantes**. On peut dire que l'ingénierie sociale prévaut². Ces solutions innovantes apparaissent éparées et chronophages. Mais elles constituent autant de ballons d'essais qu'il convient de soutenir.
- 3.3. **L'offre de logement public** est largement **insuffisante** en regard de la demande³ : 52.592 sur la Région, 23.975 vers le Foyer schaarbeekois, pour un parc de logements sociaux de 2500 logements en SISP sur Schaarbeek⁴. Ce dispositif s'accompagne de 663 logements en AIS⁵. L'accroissement concomitant du parc de logement privé n'a pas permis de contenir la demande de logements sociaux, qui s'est largement envolée.⁶
- 3.4. Vu la densité construite sur son territoire, Schaarbeek ne peut que faiblement compter sur de nouvelles constructions (hormis les sites Josaphat et Mediapark). Une attention particulière doit être portée sur **la rénovation et la requalification du bâti existant**, pour le transformer en du logement qualitatif, idéalement accessible au plus grand nombre. C'est le cœur de métier d'associations comme Renovas, Asis, Renovassistance, le service urbanisme, ou d'autres encore. Leurs actions doivent être encouragées et soutenues.
- 3.5. Les opérateurs publics ne disposent pas de suffisamment de solutions pour **reloger** des occupants en situation de mal-logement.

¹ Les solutions sont souvent soit insuffisamment exploitées, soit pas assez efficaces : action de la Dirl, allocation régionale de relogement.

² Quinze logements de transit, insertion des personnes sans-abris par le dispositif Housing First, 4 logements d'urgences du Cpas, listes d'attente des sociétés de logements sociaux.

³ Sources : Foyer schaarbeekois- 11/2022.

⁴ Chiffres Ibsa- Institut bruxellois de statistiques et d'analyses.

⁵ Soit 12 % des logements AIS en RBC- Fedais- Dossier de presse 2019

⁶ Chiffres régionaux et FSH

Le relogement s'avère très compliqué pour les catégories socio économiquement fragiles et pour des publics spécifiques précarisés (mères de famille isolées, personnes sans-abris, en situation illégales ou avec des assuétudes, ...). Les pouvoirs publics ne devraient pas avoir à mettre ces publics en concurrence.

3.6. Le relogement reste compliqué même quand il s'agit **de vider des logements** pour les rénover. Cela vaut tant pour les logements publics à rénover que pour les logements privés frappés de contrainte (Dirl, Ilho) ou même pour des dispositifs d'accompagnement à la rénovation: via les contrats de quartier (Réno+, Fabrique de la Rénovation).

3.7. La recherche de solution nécessite **plus d'accompagnement social spécialisé**. La raison réside en ce que les arcanes administratifs se complexifient, que ce soit sous l'angle des parcours sociaux à accomplir, ou celles des démarches en matière de recherche logement. Ce constat est dressé pour les logements de transit, pour les recherches de solution à destination des publics précarisés, pour les opérations publiques de rénovation urbaine (contrat de quartier, Réno+, Fabrique de la rénovation).

3.8. Education au logement, **insertion par le logement**,

Proposer une offre de logement est une évidence pour faire face à la 'crise' de logement. Cette approche est une condition nécessaire, mais pas toujours suffisante. Une série de publics précarisés nécessite aussi un accompagnement spécifique, de manière à ce que l'accession à ce logement permette aussi un effet levier sur d'autres aspects de la vie : formation, emploi, équilibre personnel et familial, sortie d'assuétude, (...).

3.9. Impact Covid.

La crise sanitaire a mis en exergue le problème de densité de certains quartiers, de la taille des logements et de la **sur occupation de l'habitat**, particulièrement pour les ménages précarisés et en pauvreté. Le Cpas a aussi constaté que de plus en plus de personnes en difficultés sont hébergées temporairement chez des proches.

Les pouvoirs publics doivent agir sur la densité et sur ces situations de sur occupation.

Cette crise Covid a aussi démontré le besoin de disposer d'un balcon d'un accès à un jardin, ou à défaut, de disposer d'espaces publics qualitatifs à proximité : espaces verts, aménagements en voirie (square, petites aires de jeux), équipements sportifs ou de proximité.

3.10. Réchauffement climatique

L'été 2021 a apporté son lot de dérèglements climatiques : inondations, pluies torrentielles, été 'pourri'. Il a succédé à un été 2020 exceptionnellement chaud et sec. L'instant est à la **prise de conscience collective** : la ville doit devenir résiliente face à ces phénomènes. Et le bâti sera un des centres d'intérêt de cette préoccupation.

En route vers la transition ! Les solutions seront durables, prenant en compte les **3 piliers du développement durable** : environnemental, social et économique.

3.11. Crise énergétique

L'invasion russe en Ukraine a accentué l'inflation et produit un effet de surchauffe sur les prix des énergies, fossiles ou non. L'accès à un logement décent et à un prix acceptable n'est plus le seul défi. Il faut aussi pouvoir se permettre de le chauffer. Une action sur les prix est nécessaire, que ce soit par des aides ou par des régulations du marché. Il faut aussi pouvoir agir sur la qualité et la performance du bâti. Vaste programme pour le tissu résidentiel bruxellois...

4. TABLEAU DE BORD

Démographie au 01.01.2022 (Ibsa)	
Population schaerbeekoise)	130.690 habitants
Nombre de ménages	55.955
Densité de population Schaerbeek (nombre d'habitants par km ²)	16.547
Idem Région –	7.527
Taille moyenne des ménages privés	2,3
Idem Région	2,1
Part des isolés dans le total des ménages privés (%)	41,9
Idem Région	46,8
Part des ménages monoparentaux dans le total des ménages privés (%)	13,2
Idem Région	11,6
Immobilier Ibsa 01.01.2022	
Nombre de logements	58.583
Nombre de logements sociaux	2.539
Part de logements sociaux Schaerbeek	4,3 %
Idem Région	6,7 %
Loyer mensuel moyen d'un logement 2 chambres Ibsa 2018	701 €
Id. moyenne régionale –	770 €
Prix de vente moyen d'un appartement Ibsa 2020	225.000 €
Idem Région	228.000
Demandes logements sociaux nov. 2022	
Nombre demandes listes régionales logements sociaux 7	52.592

⁷ Source : Foyer schaerbeekois.

Nombre demandes listes Foyer schaerbeekoïis- logements sociaux -	23.975
en tant que 'premier choix-société mère'	5.452
en tant que ;'choix éventuel-société fille'	18.523
Socio-éco	
Indice de richesse (Belgique = 100) Ibsa 2019	67
Idem Région	78
Part des bénéficiaires du RIS ou équivalent dans la population de 18 à 64 ans (%) Ibsa 2020	8,5
Idem Région	5,7
Bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM) % ⁸ Ibsa 2021	32,4
Idem Région	26,5

5. PLAN D'ACTION

5.1. Pour rappel, le plan repose sur les axes thématiques suivants : habitat, logement et durable.

- **Habitat**, car la fonction d'une habitation recouvre les aspects humains et sociaux de ses occupants.
- **Logement**, car l'action sur la brique et le foncier reste un des moteurs de l'action publique.
- **Durable**, car la dimension énergétique et climatique du logement est un moteur de la transition énergétique, et un facteur de confort et d'économie pour ses occupants.

5.2. Chaque action mentionne :

- l'objectif principal
- sa déclinaison en plusieurs projets spécifiques.
- ce que la Commune s'engage à améliorer et avec quelles collaborations.

Une action emblématique est également mise en avant sous le titre : 'Une ambition à la loupe'.

5.3. Ces actions, au nombre de 16, seront ultérieurement développées en projets, ce qui implique

- la désignation d'un pilote, garant du suivi et du succès du projet,
- la mobilisation des acteurs impliqués.
- la fixation de délais de réalisation.
- des indicateurs de suivi/de résultats.
- de déterminer le budget nécessaire à chaque projet.

⁸ Ménage doit disposer de revenus modestes. ... période de référence d'un an : 19.892,01 € brut pour une demande en 2021 (revenus de 2020). Ce plafond est majoré de 3.682,55 € par personne à charge dans le ménage.

6. LE PLAN SCHAEARBEEKOIS HABITAT LOGEMENT DURABLE

A. Habitat

Ce chapitre concerne les aspects sociaux et humains de la fonction logement, abordée ici sous l'angle de ses occupants.

1. Accompagner les personnes en situations d'urgence sociale

Objectif : assurer un accompagnement social de qualité permettant de rencontrer les situations d'urgence sociale

Ce que la Commune fait

Le mal logement prend des formes multiples, les réponses sont donc spécifiques. Des conseils et accompagnements sont dispensés via divers services sociaux ou communaux :

- Le Cpas propose un accueil généraliste via ses services, et un accompagnement plus particulier via son service Logement. -Il a développé un dispositif pour les **personnes sans-abris** : le chauffoir, rue Reyers, appelé 'Phareyers' Cet accueil de jour n'est plus exclusivement hivernal, il est ouvert toute l'année. Un accompagnement spécifique est assuré lors des **expulsions** de logement.
- Au sein du service urbanisme, le service Ilho, « investigation logement –huisvesting onderzoek », traque les **situations de mal logement**, telles que: situations de marchands de sommeil, de sur-densification de logements et de logements illicites, essentiellement.
Une collaboration active entre Dirl, Cpas et Ilho permet d'accompagner les personnes à reloger.
- Le dispositif PPU, plan de prévention urbaine, accompagne des publics précarisés dans ses **parcours et démarches de réinsertion**. 'RePR' pour la réinsertion des détenus, 'Latitude Nord' en matière d'aide aux sans-abris.
Soleil du Nord, place Gaucheret, informe et accompagne en matière de droit du logement sur des thèmes spécifiques: droit du bail, copropriété, insalubrité.
La **Maison des médiations** dispense des conseils en matière de relation propriétaire –locataire.
- **Rencontrer les situations de squat**. La procédure communale est en cours d'être reprécisée.
- Via ses **15 logements de transit**, la Commune accueille des personnes en situation de mal logement. Le Cpas assure un accompagnement spécifique à ces occupants, outre l'accompagnement classique accordé à tous ses ayants-droits.
- Renovas a mis sur pied une plateforme pluridisciplinaire. Elle vise à apporter des **solutions multiples** aux situations de mal logement. L'approche y est transversale, sous l'angle de l'amélioration du bâti, de la suppression d'infraction urbanistique, de la mise en conformité du logement. Tant le propriétaire que le locataire sont accompagnés, de manière à mettre en œuvre montages financiers pour l'un et solutions de relogement pour l'autre.
- Un soutien est assuré à diverses **associations** : Asis, Foyer, Biloba, AIS Comme chez toi.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- **Renforcer et pérenniser** les dispositifs d'accompagnement social à destination de ces publics fragilisés.
- Continuer à encourager des projets **d'insertion par le logement**, à destination de publics cibles spécifiques : familles monoparentales en difficulté, personnes âgées ou avec handicap, Housing first au Foyer, ex-détenus, ...).

- **Faciliter les démarches** : rationaliser les parcours à accomplir, simplifier et uniformiser les procédures. Même les acteurs professionnels disent se perdre dans la complexité administrative.
- **Faire connaître** la palettes d'outils à disposition.
- Informer sur mécanismes d'aides financières : allocation loyer et allocation de relogement, dans les 3 mois qui suivent le départ d'un logement inadéquat.
- Bref, continuer à **clarifier et à articuler les compétences** des différents intervenants
Une meilleure connaissance des capacités et compétence des différents acteurs permettra de simplifier les parcours administratifs.
Mieux identifier les outils de recherche logement, d'éducation au logement.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- **Attribuer des logements publics en lien avec les urgences sociales.**
Une réflexion est à mener avec les instances régionales pour affecter une partie du parc public aux situations de mal-logement, tout en maintenant aux autres personnes inscrites sur liste d'attente les garanties de se voir attribuer un logement.
- **Conclure avec la Région des conventions pour relogement** des personnes victimes des manquements aux exigences de sécurité et de salubrité de la part de leur propriétaire.
La Région sera relancée pour qu'elle organise des modalités de prise en charge et d'accompagnement des personnes à reloger dans le cadre des actions DIRL.
- **Renforcer l'accompagnement social** et la collaboration avec le CPAS dans le cadre des opérations ILHO.
- **Trouver et/ou créer des structures pérennes pour l'accueil des personnes sans-abris.**
La crise sanitaire Covid 19 a été l'occasion en 2020 d'organiser un accueil sur Schaerbeek, en collaboration avec la Cocom. La Commune plaide pour une prise en charge structurelle des personnes sans-abris.
- Continuer à dialoguer avec Infrabel sur la situation des occupants et des immeubles à exproprier, rue du Progrès, **projet Quadrilatère**.
- **Accentuer des actions spécifiques du CPAS** (Cellule d'accompagnement, table de recherche logement).
Une évaluation de ces outils est nécessaire, pour les adapter aux besoins et adapter en conséquence les moyens à disposition.
- La Commune invite le **Foyer à poursuivre son travail de collaboration avec des partenaires** associatifs et à étendre le nombre de ces collaborations avec d'autres acteurs, comme il le fait déjà dans le cadre des articles 36 et 37 de l'arrêté locatif.

Acteurs : Cpas, Asis, FSH, Urbanisme- Ilho, Services communaux prévention.

Une ambition à la loupe !

REPR, pour prévention à la récidive, est un dispositif communal du service prévention, PPU, qui accompagne les ex-détenus dans leur processus de réinsertion. L'insertion par le logement en est une des approches.

Un logement temporaire est destiné à fournir à la personne qui sort de prison une sécurité et une stabilité nécessaire à la réussite de son projet de réinsertion. Il lui permet de stabiliser sa situation administrative et financière, de concrétiser son projet de réinsertion, de rechercher un logement durable. Deux logements de transit seront encadrés via ce dispositif.

L'accompagnement est assuré par une équipe pluridisciplinaire. La gestion locative est assurée par AIS.

Cette ambition n'a pas d'objectif chiffré : le but est de réussir la réinsertion, pas de faire du chiffre en visant un nombre précis de parcours de réinsertion !

2. Proposer des pistes de relogement

Objectif : Disposer de possibilités flexibles de relogement, pour un public fragilisé.

Ce que la Commune fait

- **Quinze logements de transit sont à disposition.**
Les occupants peuvent s’y poser pour des durées limitées, propice à leur permettre de trouver une solution plus adaptée.
Des accompagnements spécifiques sont assurés par des partenaires spécialisés.
- Elle mobilise moyens, ressources et partenariats **pour inventer des solutions** face à des situations exceptionnelles. Ainsi, des logements ont été mis à disposition pour des demandeurs d’asile, pour personnes sans-abris dans le cadre de la crise Covid.19.
- L’innovation est aussi de mise trouver des solutions de relogement dans le cadre **d’opérations tiroirs**. La rénovation d’immeubles de logement nécessite de les vider de leurs occupants. Sont en cours via les Contrats de quartier: pôle étudiant place de la Reine, la Fabrique Réno du CQD Petite Colline, opération Réno+ pilotée par Renovas. La majeure partie du relogement sera assurée par Asis. Hors contrat de quartier durables, le projet pilote Interface Réno subsidié par Bruxelles Environnement vise aussi ce principe d’opérations tiroirs.
- Articulations multiples pour reloger en cas de **sinistre** ou de **situation exceptionnelle**

Ce que la Commune s’engage à améliorer

- Continuer à **entretenir les liens et réseaux** pour articuler les acteurs. Ceci, de manière à conserver cette capacité de flexibilité et d’innovation, et à s’adapter aux situations qui surgissent.
- **Adapter la gestion des logements de transit.**
Gestion et attribution des transits continuent à s’adapter régulièrement aux réalités sociales. L’outil ne peut être figé dans son fonctionnement.
- Assurer un accompagnement actif à Renovas dans les opérations de **rénovation urbaine** (CRU, CQD) qui induisent le relogement d’une partie des occupants : pôle étudiant place de la Reine, la Fabrique Réno du CQD Petite Colline, opération Réno+.
- Soutenir Asis qui assurera la majeure partie du relogement dans ces opérations de rénovation urbaine.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- **Attribuer des logements publics en lien avec les urgences sociales.**
Une réflexion est à mener avec les instances régionales pour affecter une partie du parc public aux situations de mal-logement (notamment dans le cadre d’opérations tiroirs).
- **Faciliter l’intégration** des opérateurs ‘externes’ aux structures de la Commune, et entre elles.
Les opérateurs que sont Renovas, Asis, Ais Comme chez toi, Foyer, Cpas doivent continuer à être reconnus et intégrés dans le cadre communal des intervenants. Ce sont des supports et des alliés pour atteindre des objectifs communs.
Soutenir et faciliter les collaborations entre Cpas, Foyer, Asis, Renovas, Cocof.
- Poursuivre la piste de **l’occupation temporaire** de logements inoccupés du Foyer (**Housing First**).

Acteurs : Commune, Cpas, Asis, Foyer, Renovas,

Une ambition à la loupe !

La Fabrique de la Rénovation

Ce projet vise à développer un modèle de rénovation de bâtiments tout en réussissant à reloger ses occupants. Les immeubles abandonnés, insalubres ou sur divisés sont visés. Le projet ambitionne de créer un cercle vertueux de rénovation :

- 1- Des bâtiments abandonnés seront acquis et rénovés en vue de créer une capacité d'hébergement de réserve pour les personnes logées dans les bâtiments gravement sur divisés.
- 2- Des bâtiments sur divisés seront acquis et rénovés. Les occupants seront relogés dans les logements déjà rénovés
- 3- Les revenus locatifs issus de l'occupation des bâtiments rénovés seraient affectés à la rénovation d'autres immeubles.

Ce projet est piloté par Renovas dans le cadre du Contrat de Quartier Durable "Petite Colline". Il repose sur un partenariat avec l' AIS pour assurer une rénovation clé en main des logements sur divisés.

Une étude analysera les modalités opérationnelles de ce projet pilote, de manière à évaluer les conditions de sa prolongation et sa pérennisation au-delà de la durée du CQDD (4 à 6 ans).

3. Mieux vivre dans son logement

Objectif : Donner les conseils pour améliorer la qualité de vie dans son habitation, en accordant une attention particulière au public défavorisé.

Ce que la Commune fait

- Le service Urbanisme et Renovas sont connus et reconnus pour **donner des conseils et accompagner** en matière de cadre réglementaire et de bonnes pratiques pour la rénovation et les primes.
- Renovas a développé des outils en matière d'une meilleure utilisation et **d'économies d'énergie**.
- Renovas mène aussi des initiatives d'accompagnement de locataires de logements sociaux, portant sur les bonnes pratiques en matière **d'usage du logement** et des énergies, particulièrement sur les bâtiments à haute performance énergétique.
- En plus de l'accompagnement du transit par la cellule logement, CPAS et ASIS ont initié des projets portant sur l'éducation au logement et la prévention contre la précarité énergétique.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Continuer à soutenir **l'action de Renovas** en matière de conseil rénovation, primes, guichet énergie.
- Mieux faire connaître l'action de Homegrade.brussels, qui consiste en un accompagnement gratuit dans le cadre de **l'amélioration dans son logement**, et dans la **réduction de son impact écologique** au sens large.
- Informer spécifiquement sur des thématiques telle que ventilation, économies d'énergie, entretien de son logement.
- Organiser la diffusion de cette information thématique via les canaux associatifs (Renovas, Asis) et via le site de la Commune.
- Encourager les associations et initiatives d'Insertion par le logement dans leurs projets spécifiques sur le territoire schaarbeekois.
- Evaluer l'outil régional **'grille indicative des loyers'**, de manière à éviter qu'une application systématique de cet outil aboutisse à augmenter les loyers privés les plus bas.
- Collaborer à la toute nouvelle initiative régionale de **'Commission paritaire locative'**, qui vise à permettre une conciliation de manière à adapter le loyer pratiqué à la qualité du logement proposé.
- Accompagner les publics mal logés à mieux vivre dans leur logement ou à trouver un logement adapté.
- Encourager une structure plus spécifique pour l'accompagnement des locataires ?

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Collaborer avec l'asbl 'Loyers négociés' pour envisager sur Schaerbeek un dispositif permettant d'adapter le montant du loyer à la réalité de confort du logement, ce qui permet d'améliorer la situation économique du locataire.

Acteurs : Cpas, Renovas, FSH, ASIS, l'asbl 'Loyers négociés', ULS – union des locataires de Schaerbeek

Une ambition à la loupe !

Lutte contre la précarité énergétique

Le CPAS a développé une cellule de prévention et d'accompagnement énergétique. Des conseils sont prodigués, et des techniciens peuvent se rendre sur place pour assurer une guidance et des interventions. Cette cellule sera insérée dans le pôle Habitation, de manière à coordonner la prévention, la médiation de dettes et la manière d'occuper son logement.

Vaste chantier, confronté à la vétusté de nombreux logements privés, à la barrière de la langue pour nombre d'occupants, et à l'immobilisme de propriétaires peu enclins à améliorer certains aspects d'un logement mis en location..

4. Améliorer l'information

Objectif : Spécialiser l'information donnée aux locataires,

Ce que la Commune fait

- Une **brochure thématique** logement a été éditée en 2016, actualisée en 2019. Fruit d'une collaboration Commune –Cpas, elle aborde tous les aspects de recherche et de conseils logements tant pour les locataires que pour les propriétaires. Elle constitue aussi un répertoire des acteurs locaux.
- Le **site web** de la Commune dispose d'une page thématique logement, qui distille de l'information et aiguille, le cas échéant, vers l'organisme en charge de missions spécifiques : Renovas pour la rénovation et les primes, le Foyer et Asis pour les inscriptions, divers organismes régionaux, ...

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Spécifier l'information en distinguant le volet 'brique 'et le volet 'humain'.
- Développer **de nouveaux supports de communication**. Réflexion à entamer pour programmer la forme et le fond : capsule vidéo ou action thématique sur le terrain, L'information via des supports exclusivement papier ne correspond plus aux habitudes d'une grande partie du public.
- **Éviter la fracture numérique** en veillant à toucher des publics plus éloignés des supports de communication 'classiques'. Cf. initiatives Renovas: 'café logement', forum, animations, ...
- Développer les collaborations avec les acteurs associatifs (Renovas, Asis, Ais, UL), et donner écho de leurs actions sur le site communal.
- Réflexion à mener sur organisation d'un service juridique spécialisé. Permettre aux locataires de faire valoir leurs droits en Justice constitue une des actions les plus directes que l'on peut fournir ...et qui serait parmi les moins onéreuses à organiser
- Continuer à transférer son parc de logement vers Foyer et Asis, permettant ainsi de centraliser les inscriptions.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Continuer à soutenir l'action du Conseil en rénovation. Renovas : reste un interlocuteur de référence, (re)connu comme tel.
- Impliquer les acteurs associatifs dans la diffusion d'infos thématiques (Foyer schaarbeekoïse, les AIS, les Union des locataires).
- Développer les modalités de fonctionnement et l'information autour du Guichet info/unique Logement organisé par le Cpas. Pour rappel, Commune et Cpas s'étaient accordés pour organiser un lieu d'information généraliste, et pas seulement dédié pour les allocataires sociaux ou les publics cibles du Cpas.

Acteurs : CPAS, Renovas, service communication, secteur associatif logement (ULS, SL).

Une ambition à la loupe !

Une communication ciblée

L'information via des supports exclusivement papier ne correspond plus aux habitudes d'une grande partie du public.

A travers son site internet ou via l'action spécifique de Renovas, la Commune peut proposer **de nouveaux supports de communication**. Des capsules vidéo thématiques, idéalement en plusieurs langues, paraissent appropriées. Mais gare à la fracture numérique ! La réflexion est ouverte.

B. Logement

Ce chapitre concerne la prospection et la mobilisation foncières en vue de créer de nouveaux logements.

5. Recenser

Objectif : Identifier l'offre potentielle de création de logement, et mieux préciser la demande. Développer les outils de monitoring pour établir des diagnostics : mieux connaître les réalités sociales, les besoins en matière de logement, contrôler la qualité des logements.

Ce que la Commune fait

- Des constats sont effectués en matière d'immeubles et **logements vides ou inoccupés**. Ces situations aboutissent généralement à une taxation ou à des amendes administratives.
- A l'occasion de la programmation des Contrats de Quartier, un **diagnostic** est établi sur le périmètre concerné. Il permet de disposer d'une description plus fine de la situation, qui porte sur l'insalubrité, la surdensification ou le vide. Il permet aussi de repérer des potentiels à rénover ou à mobiliser en faveur du logement ou d'autres fonctions (équipements de proximité).

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Disposer d'un **cadastre des terrains publics**. Cet inventaire de tous les potentiels constructibles publics permettra de stimuler l'action des différents opérateurs publics (ou autres).
- **Identifier les potentiels** sur terrains et bâti privés à transformer en logement.
Vu la rareté du foncier, les pouvoirs publics doivent être vigilants à répertorier les opérations dont ils pourraient se saisir : immeubles à rénover ou à requalifier en logement. A Schaerbeek, l'augmentation du parc public passe impérativement par une intervention sur le bâti existant. Les immeubles d'activités (entrepôts, bureaux, ...), qui pourraient être reconvertis en logements, constituent un point d'attention.
- Développer les outils de recensement, de traitement & d'information. Cf. Observatoire communal Logement dont les actions se retrouvent dorénavant dans le protocole d'accord '**Plan d'urgence Logement (PUL)**'.
- Améliorer le repérage urbanistique : **mieux connaître le territoire, le bâti, et les réalités d'occupation**. Ce travail est en cours au service urbanisme, mais doit être approfondi pour couvrir l'intégralité de près de 16.000 immeubles correspondant à près de 60.000 logements.
Différents outils cartographiques permettent de présumer le statut d'un immeuble, son nombre de logements et sa réalité d'occupation. Ces outils peuvent être améliorés, et leur utilisation être rendue accessible à plus d'utilisateurs.
- **Mobiliser** plus de moyens sur le recensement de terrain, via les gardiens de la paix notamment.
- Compléter, ou s'inspirer de l'action de l'**observatoire social du logement** du Cpas pour mieux connaître les besoins humains et sociaux en matière de logement.
- Etablir un référentiel des besoins de manière à orienter et inciter la production.
- Une réflexion pourrait être menée avec les instances régionales dans l'optique de droit de préemption généralisé pour créer du logement en Région bruxelloise.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Cellule régionale logements inoccupés, pour améliorer le retour d'information vers la Commune, qui est à l'origine de la détection mais pas du traitement.
- Observatoire social du logement au Cpas. Cet outil constitue un excellent baromètre des réalités sociales, économique et démographiques sur le territoire schaarbeekoïse. Il permet analyses, recommandations et orientations des politiques à mettre en œuvre.,
- Dialoguer avec l'Ibsa, Institut bruxellois de statistique et d'analyse, pour affiner les outils d'analyse à disposition.

Acteurs : Taxes, Urbanisme & ILHO, Géomaticien, Gardien de la paix- PPU –Satt (analyse du territoire), observatoire social du CPAS, DDU -département développement urbain – Cellule régionale logement vide, IBSA.

Une ambition à la loupe !

La lutte contre les logements inoccupés

L'accès au logement passe par une mobilisation du bâti existant, qu'il s'agisse d'immeubles abandonnés, inoccupés et ou négligés. La Commune poursuit ces diverses situations.

En matière d'inoccupation de logement, la Commune a délégué une partie de la compétence à la Cellule régionale des logements inoccupés. Cela a permis de se soustraire à un lourd traitement administratif de cette taxe communale et de confier cette mission à la Région.

Le mécanisme ?

Il vient d'être modifié et renforcé à travers l'accord conclu entre la Région et la Commune sur le **Plan d'urgence logement**.

La Région s'est dotée d'outils informatiques de recensement pour la présomption de vide. C'est elle qui détecte les situations, constitue le dossier et veille à faire pression sur le propriétaire pour que le logement soit réinjecté sur le marché. A défaut, elle peut imposer une amende administrative, dont 25 % du rendement revient à la Commune. La Commune doit se charger d'accompagner et d'encourager les propriétaires à remettre leur logement sur le marché.

La Région met à disposition des Communes une «task force» constituée d'architectes, d'un juriste, et de différents profils techniques qui peuvent aider à encourager la rénovation.

Et c'est à la Commune qu'il appartient de mettre en œuvre des solutions.

A suivre !

6. Mobiliser les potentiels

Objectif : Créer les conditions de rénovation ou de réaffectation en activant les ressources, outils et procédures, tout en garantissant une occupation et une gestion sociale.

Ce que la Commune fait

- La Commune est vigilante à renseigner aux différents opérateurs publics ou associatifs toute situation dont ils pourraient se saisir pour créer du logement abordable et de qualité.
- Les CQ sont accompagnés de **plans de préemption**, qui donnent la possibilité à la Commune et aux opérateurs publics et parapublics régionaux d'acheter tout bien mis en vente dans le périmètre, sur la durée du CQ.
- Saisit les situations permettant d'utiliser des outils comme action en cessation, préemption, expropriation. Quand les conditions le permettent., et au terme d'une analyse d'opportunité.
- Synergies et collaborations multiples : via contrats de quartiers, divers appels à projets (Housing first, projets intergénérationnels) , rénovation par associatif : ou la gestion quotidienne (transfert des logements, gestion des transits).
- Les réalisations sont nombreuses :
 - Divers projets bail à rénovation: Renovassistance : avenue Eisenhower 132 ; Dailly, 134 ; Josaphat 312,
 - Logements intergénérationnels rue des Palais 36, 5 unités de logements, projet porté par Asis.
 - Partenariat pour accueillir des personnes porteuses de handicap et leurs aidants proches, piloté par Asis, square Riga.
 - Habitat & Humanisme rue Jolly. Construction d'un immeuble de 9 logements pour ménages précarisés.
 - Seniors@home, rue Kennis par Asis.
 - RePR, insertion par le logement de personnes ex-détenues.
 - Housing first au Foyer schaerbeekois.
 - Divers outils et palette Renovas.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Mettre en place une **systematisation** de cette mobilisation et notamment en concertant action entre Taxes, Urbanisme et Développement urbain.
- **Evaluation** à mener par les services communaux sur opportunité d'utiliser le droit de préemption.
- Continuer à **externaliser** gestion et rénovation des logements via appel d'offre avec emphytéose, droit de superficie, bail à rénovation, mandat de gestion ou bail de sous location, partenariat public/privé, achat / rénovation collectif d'immeubles par des particuliers (cf. CLT et groupe d'épargne).
- **Multiplier les partenariats**, via opérateurs publics (Fonds du Logement, Citydev., Foyer schaerbeekois et SLRB), et/ou opérateurs associatifs (Asis, Ais « Comme chez toi », Renovassistance et EVA).
- Encourager les **actions innovantes** de l'associatif (Housing first, & autres actions vers 'publics spécifiques ; Séniors, étudiants, personnes avec handicap, sans-abris, PMR, victimes de violence conjugale).
- Rester vigilant à répondre à des appels à projets permettant de produire du logement public subsidié.

- La Commune désignera en son sein un **référent Logement** chargé de rassembler l'information, notamment, auprès des différents services sur le foncier potentiellement mobilisable (demande de PU, mise en vente, ...) et de transmettre ces informations aux partenaires potentiels pouvant développer ces potentiels (Foyer schaarbeekoïse, Citydev, Fonds du Logement, ...).

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

Toutes les collaborations méritent un intérêt. On ne prétendra pas ici les prioriser. Et la porte reste grande ouverte à toute initiative.

Acteurs : Gestion immo, Renovas, DDU Infrastructure, Urbanisme, Taxes, FSH, Asis, Perspectives. Brussels, Citydev, SLRB, Fonds du logement, Renovassistance, secteur associatif et privé.

Une ambition à la loupe !

Un partenariat en Rénovation

Bien que Schaerbeek ne soit pas un gros propriétaire terrien comme le sont d'autres communes, elle dispose parfois de quelques biens, Tous les immeubles de logements ont été transférés à Asis et au Foyer. Mais restaient de petits immeubles, bien souvent encore à rénover.

Ces opérations auraient mobilisé nombre de ressources qui ont plutôt été concentrées sur les équipements: les écoles et équipements sportifs ou de proximité.

Restait à imaginer un ou des montages pour externaliser ces missions, tout en garantissant une occupation sociale des logements.

L'Asbl Renovassistance s'est donnée pour mission de rénover des immeubles abandonnés pour y créer des logements salubres et décents, et les proposer à des loyers modérés, à des familles à revenu modeste.

Diverses conventions ont été conclues, qui constituent autant de cahier de charges de rénovation. L'asbl prend les travaux à sa charge et amortit l'investissement sur base des recettes locatives, garanties par une Ais. La durée de ce **bail à rénovation** dépend du délai nécessaire à cet amortissement. Trois opérations sont en cours : avenue Eisenhower 132 ; Dailly, 134 ; Josaphat 312.

7. Planifier

Objectif : Assurer la création de logements de qualité sur les dernières grandes zones constructibles et à l'occasion du réaménagement de périmètres spécifiques.

Ce que la Commune fait

La Commune accompagne tous les projets de planification d'origine régionale (PRD, PRAS, PAD, plans de mobilité), en ce qu'elle organise les mises à l'enquête, recueille les avis habitants, et émet ses propres recommandations. Elle peut aussi avoir l'initiative : PCDD, PPAS, plan communal mobilité, plan Lumière, plan Culture, plan Trottoirs...ou encore le Plan que vous lisez actuellement.

- Mediapark Reyers :
 - 1.600 dont 15 à 30 % logements publics (60 % logement social, 40 % logement moyen) 10 % logement spécifique (étudiants artistes, chercheurs, Séniors). Atout : un parc de 8 hectares sur les 20 que compte le site.
- Site gare Josaphat :

65.600 m² de logement sur la partie Schaerbeekoise du site, dite 'Campus résidentiel', dont 45 % de logements publics : 18% moyen acquisitif ; 5 social acquisitif ; et 22 % social locatif.

La Commune a obtenu d'y implanter une école, une salle de sports et divers équipements qui sont autant d'accessoires indispensables à l'habitat.
- Le développement de ces deux sites doit se dérouler dans le respect et l'écoute des remarques et contributions des citoyens schaerbeekoises et doit également tenir compte d'un équilibre à trouver entre la nécessité de produire des logements de qualité et abordables et la nécessité de préserver des espaces suffisant afin de garantir la biodiversité et soutenir les efforts de notre commune en terme de lutte contre le réchauffement climatique. Ce développement constitue néanmoins une rare opportunité pour le FSH de pouvoir satisfaire aux demandes de son public en augmentant son offre de logements, voire même aussi de permettre des mutations de locataires occupants un bâti ancien. Ce faisant, le Pad Josaphat constituerait un levier permettant au Foyer de vider ses logements obsolètes et de les rénover.
- CCN Gare du Nord – PPAS 19- 'Quartier Ouest de la Gare du Nord'

Un consortium privé envisage une démolition- reconstruction. Parmi d'autre enjeux (bureaux, mobilité) du logement neuf sera proposé : +/- 55.000 m², soit un potentiel de plus de 500 logements, dont 350 (35.000 m²) sur Schaerbeek.
- PPAS Masui-Progrès

Réaménager ancien lit Senne, développer activités économiques, améliorer qualités paysagères intérieurs d'îlot. Ce projet, lié notamment au futur développement de l'îlot Quadrilatère, rue du Progrès, est temporairement gelé. La Commune attend que le projet d'extension de voies par Infrabel aboutisse.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Réflexion à mener sur :
 - les types de logements à développer : quelle offre de logement proposer sur des sites précis?
 - l'opportunité de considérer les constructions publiques récentes comme étant du logement moyen.
 - le statut de logement à lier, lié non pas au logement, mais au niveau de revenu de l'occupant.
- Vigilance des autorités et des services communaux reste de mise car
 - Commune pas propriétaire du foncier, ni décideur final. - Procédures longues et aléatoires
 - Reyers : risque densité élevée de logements sur base scénario 'médium'
 - Logement privé servira à financer les équipements.
 - projet de développement de la Gare de Schaerbeek, sur le territoire de Bruxelles-Ville).

- Continuer à informer riverains et publics concernés par ces grands projets.
- Développer des outils de participation citoyenne.
- Continuer d'utiliser le levier des charges d'urbanisme pour la création de logements sociaux

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Dialogue avec Perspectives, avec Sau avec Bxl Ville.

Acteurs : Sau, Perspectives, Urban, SLRB, DDU, urbanisme, divers cabinets Bourgmestre & Echevins ...et les Citoyens

Une ambition à la loupe !

Le développement du site communal **rue Waelhem**

La déchetterie communale devra déménager pour accueillir, notamment, la future station de métro Verboeckhoven. La Commune a saisi l'opportunité de redéployer le site, qui lui appartient. La troisième Séniorie communale y est attendue pour 2025. Et la partie supérieure de la station de métro accueillera un équipement communal. D'autres fonctions pourraient s'implanter côté chaussée de Helmet : du logement, une crèche.

La Commune élabore un Master plan et une étude de définition d'un équipement communal à vocation économie/emploi/formation!

8. Assurer la rénovation du parc public

Objectif : Rénover le parc du Foyer schaarbeekois- et transférer le parc communal logement.

Ce que la Commune fait

- Soutenir la rénovation du parc de logements du Foyer. Le Master Plan 2015-2025 renseignait 844 logements à rénover. Les résultats sont plus qu'encourageants : 40 % sont rénovés, 40 % sont financés, restent 20 % pour lesquels les financements sont encore à obtenir.⁹
La Commune encourage les initiatives qui permettent au Foyer d'assurer les mutations d'occupants d'immeubles à rénover vers des logements neufs ou remis aux normes.
- **Transfert**¹⁰ des logements communaux existants ou produits via les CQD vers Foyer et Asis. Entretien de ce parc dorénavant assuré hors budgets communaux.
- Des opérations sont ponctuellement confiées à des organismes tiers (ex : Renovassistance ; 312 Josaphat, avenue Dailly n 134, chaussée de Haecht 406) via des baux de rénovation avec mise à disposition d'AIS.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Continuer à soutenir le Foyer schaarbeekois dans ses démarches vers la Région & Beliris visant à obtenir les moyens de rénover le parc de logements sociaux. Besoins de financement pour le Master plan 2025-2035 : près de 60 millions d'euros !!!!!
- Faciliter la construction de 48 nouveaux logements Foyer, rue Evenepoel.
- Relancer CPAS de Bruxelles Ville en vue d'incorporer au Foyer des logements SABH.
- **La Commune proposera au Foyer Schaarbeekois et à la SLRB d'examiner la proposition du Collège d'un transfert des séniories communales vers la SISF.**
- **Multiplier les partenariats**, via opérateurs publics (Fonds du Logement, Citydev., Foyer schaarbeekois et SLRB), et/ou opérateurs associatifs (Asis, Ais « Comme chez toi », Renovassistance et EVA).

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- SLRB, Beliris, Fonds du Logement, Citydev., ...

Acteurs FSH, SLRB, Asis, Gestion immobilière communale, Beliris, Subsidés et Partenariats

Une ambition à la loupe !

Une construction au bénéfice de ...la rénovation !

Derrière la RTBF, rue Evenepoel, le Foyer schaarbeekois gère plusieurs immeubles de logements sociaux. Le site se prête à l'implantation d'une nouvelle construction, un immeuble de +/- 42 logements.

Malgré quelques difficultés urbanistiques à lever, le projet a bien avancé. Ces logements vont aussi et surtout permettre au Foyer de vider de ses occupants d'autres logements vétustes de son parc. Une des plus grandes difficultés du Foyer schaarbeekois est en effet de vider ses immeubles anciens, hors normes de qualité et de confort, pour les rénover.

9 In 'Foyer schaarbeekois, Plan stratégique 2021, pp14 -15.

10 202 logements au Foyer schaarbeekois et 32 à Asis depuis le 01/01/2015. Baux emphytéotiques de: 27 ans. Redevance ('canon') versée annuellement à la Commune.

9. Socialiser le parc privé

Objectif : Mettre des logements privés, dont le loyer sera encadré, à disposition du public dont le revenu correspond à celui d'accès au logement social.

Ce que la Commune fait

- Encourager l'**action des AIS**, via collaboration active dans les projets et encouragement financier (subside communal). Asis a passé en 2021 le cap des 350 logements pris en gestion.
- **Transfert de logements communaux** à destination d'Asis, au fur et à mesure de leur production via les CQD. : 32 unités à ce jour.
- Schaerbeek est la Commune où le nombre de logements privés par des AIS est le plus élevé¹¹ : 663/5420, soit 12 % du parc des Ais.
- Depuis 2015, l'AIS 'Comme chez toi' est installée sur Schaerbeek. Elle est également parrainée par la Commune. Plus du tiers des logements de son parc est d'ailleurs situé sur notre territoire.
- Des **opérations de rénovation /location** de logements privés sont menées par Renovas et Asis à travers les différents CQ. Ce mécanisme permet de confier quelques logements en gestion chez Asis, à chaque CQD.
- Aiguiller les Ais vers des immeubles éligibles à leurs projets, tels que les projets pilotés par Asis : Seniors@home, rue Kennis- logements ou pour ménages avec une personne porteuse de handicap, square Riga et logements intergénérationnels rue des Palais 36, 5 unités de logements.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Aider ASIS à consolider sa gestion et à l'amplifier progressivement.
- Pérenniser et reproduire à plus grande échelle l'expérience 'Bail à rénovation' menée sur CQ Coteaux Josaphat : soutien dans les opérations Réno + des CQD Pogge et Stephenson et du projet '**Fabrique à Rénovation**' du CQD Petite Colline.
- Soutenir des projets d'autres Ais.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Bonne communication et partage des compétences entre Commune, Renovas, Asis

Acteurs : Asis, Renovas, Logement, FEDAIS

Une ambition à la loupe !

Le projet R+

Piloté par Renovas, c'est un **accompagnement complet** et des **subsidés** du contrat de quartier, qui couvrent 35 % des travaux de rénovation du logement, montant auquel s'ajouteront des primes régionales majorées.

Les logements sont mis en location pendant 15 ou 20 ans via une agence immobilière sociale (ASIS). Outre l'avantage financier, l'intérêt pour le propriétaire est aussi que l'opération de rénovation est prise en charge administrativement et techniquement d'A à Z.

Asis peut préfinancer la totalité des travaux (le cas échéant le propriétaire peut ne rien payer) et se rembourse en retenant une partie des loyers.

¹¹ In FEDAIS- Présentation de l'activité des AIS – février/mars 2019, p

10. Lutter contre les immeubles vides et les logements inoccupés et/ou insalubres

Objectif : Mieux identifier les mécanismes d'abandon ou d'inoccupation et mettre en œuvre des solutions.

Ce que la Commune fait

- Règlements taxes (immeubles abandonnés, négligés ou inoccupés) sont régulièrement revus et adaptés.
- Convention Commune- Région, relative à la collaboration à travers le **Plan d'urgence logement (PUL)** pour détecter et mobiliser les logements inoccupés, pour lutter contre les logements insalubres.
- Obtention depuis 2016 d'un subside annuel pour couvrir les activités de recensement via l'Observatoire communal des logements inoccupés.
- Action spécifique via **Ilho** et les Contrats de quartier sur les immeubles problématiques ; vides, insalubres et surdivisés. Cf. 'Fabrique Rénovation' et 'Interface Réno'.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Continuer collaboration entre services communaux et la cellule régionale en charge des logements inoccupés.
- Développer les collaborations et les outils mis à disposition par la Région à travers le PUL, plan d'urgence logement, pour lutter contre l'inoccupation des logements.
- Évaluer l'impact de sa taxe sur les immeubles négligés, qui peut plonger des ménages vers encore plus de précarité. Ainsi, est-ce que l'objectif d'égalité de traitement n'est pas mis à mal, dès l'instant où l'application 'stricte' d'un règlement a pour conséquence de creuser les inégalités ?
- Poursuivre l'exploration des moyens juridiques disponibles pour remettre en location les logements inoccupés (droit de gestion publique, actions en cessation, etc.)

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Améliorer le dialogue avec la cellule régionale en charge des logements inoccupés.

Acteurs Taxes, Urbanisme- Ilho, Logement, Région

Une ambition à la loupe !

ILHO

ILHO, pour 'Investigation logement –Onderzoek huisvesting' est une initiative communale pour traquer le mal logement et les situations de marchands de sommeil. La sur occupation d'immeubles ou l'extrême insalubrité sont visées.

La démarche est novatrice en ce qu'elle associe le service urbanisme et le service population, auxquels s'associe la Police. Cette task force permet de repérer des situations critiques et d'intervenir ponctuellement.

Son action permet aussi d'identifier des immeubles qui constitueront autant d'opportunités pour les opérations des Contrats de Quartier Durable.

11. Continuer à encourager la rénovation du parc de logements privés

Objectif : Poursuivre cette mission via le Conseil rénovation de **Renovas** pour le volet incitatif, l'accompagnement et les démarches en matière de diverses primes et/ou via les conseils et l'accompagnement du service **Urbanisme**

Ce que la Commune fait

- Services communaux et Renovas collaborent activement pour **conseiller, aiguiller et accompagner** les initiatives de particuliers.
- La sollicitation du **Conseil rénovation de Renovas** est toujours en augmentation : 1600 demandes, dont 880 traitées. Ces conseils ne portent pas que sur les aspects primes ou sur les réglementations urbanistiques. L'information porte aussi sur les conseils techniques, l'estimation des travaux, l'analyse des devis, l'utilisation rationnelle de l'énergie...
- Lien solide entre Conseil en rénovation de Renovas et l'action des Ais.
- Des initiatives plus ciblées d'accompagnement sont prises à destination des propriétaires bailleurs : **R+, Interface Réno, Fabrique de la Rénovation**. *'Les leviers incitatifs (primes) à leur intention sont peu développés, et les leviers coercitifs existants ne parviennent pas à atteindre une grande partie de ce parc immobilier'.¹²*

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Connexions avec urbanisme régional pour lever les obstacles urbanistiques liés aux rénovations (exemple : isoler un bâtiment par l'extérieur est soumis à PU, alors que pas de modification structurelle de l'immeuble).
- Soutenir les initiatives pilotées par Renovas et Asis en matière d'accompagnement des projets **R+, Rénovation/location, Interface, Fabrique de la Rénovation**.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Obtenir des précisions de la Région sur le nombre primes octroyées à Schaerbeek. Avec 2,87 primes régionales octroyées par 1000 ménages (chiffres de 2014), Schaerbeek est le 2^e élève à l'échelle de la Région.
- Encourager les travaux en matière d'Energie via l'action du Conseil Reno de Renovas et via les pistes d'actions que précisera le Plan communal Climat.

Acteurs : Conseil Réno de Renovas, Urbanisme, Homegrade,

Une ambition à la loupe !

Le projet R+

Piloté par Renovas, c'est un **accompagnement complet** et des **subsides** du contrat de quartier, qui couvrent 35 % des travaux de rénovation du logement, montant auquel s'ajouteront des primes régionales majorées.

Les logements sont mis en location pendant 15 ou 20 ans via une agence immobilière sociale (ASIS). Outre l'avantage financier, l'intérêt pour le propriétaire est aussi que l'opération de rénovation est prise en charge administrativement et techniquement d'A à Z.

Asis peut préfinancer la totalité des travaux (le cas échéant le propriétaire peut ne rien payer) et se rembourse en retenant une partie des loyers.

¹² In Renovas- Rapport annuel d'activités année 2019 – p132.

12. Poursuivre la politique de maintien de nos Séniors dans les quartiers qu'ils connaissent.

Objectif : Proposer des logements pour Séniors à des prix accessibles.

Ce que la Commune fait

- Deux **Séniories communales** proposent des logements spécifiques pour personnes retraitées (Brems, 107 appartements et Hugo, 24 appartements).
- Le règlement d'attribution des logements communaux a été amélioré: attribution par points de priorité, et non plus par ancienneté d'inscription, attribution à partir de 65 ans, et non plus 60, mise sur pied d'un comité d'attribution.
- Construction d'une **3e Séniorie communale** 'bâtiment exemplaire' sur le site Waelhem, maîtrise d'ouvrage déléguée à la SLRB sous contrôle de la Commune- 15 logements + 80 m² espace communautaire.
- Accompagnement de projets innovants de l'Asis, tels que:
 - **Seniors@home**, rue Kennis 66, ancienne maison de repos privée réaffectée par le propriétaire et prise en gestion pour 30 ans par Asis. 37 studios+ espace communautaire.
 - **logements intergénérationnels** 36 rue des Palais, 5 unités de logements.
- Partenariat Foyer – **Maison BilobaHuis** pour accueillir les Séniors et leurs aidants proches. Soutien financier à Biloba.
- **Projet Corbeau**: le Foyer schaarbeekoïse a développé un projet spécifique pour Séniors dans l'ancienne bibliothèque communale néerlandophone. Un local dédié à une association spécialisée dans l'accompagnement des Séniors est installé au rez-de-chaussée.
- Mise à disposition d'un espace précédemment communal au Foyer, comme lieu d'animation communal pour Séniors –square Apollo.
- Multiples activités culturelles du service Séniors, lesquelles participent à l'ancrage local de ce public dans ses quartiers.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- La Commune proposera au Foyer Schaarbeekoïse et à la SLRB d'examiner la proposition du Collège d'un **transfert des séniories communales vers la SISP.**
- Assurer une occupation communautaire de la 3e Séniorie communale : rue Waelhem. Les acteurs communaux et divers associatifs participent à une réflexion en ce sens. Ouverture prévue en 2025.
- Initier et/ou encourager plus de partenariats innovants, publics, associatifs ou privés.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

Biloba, Eva, d'autres initiatives de logement destiné à des Séniors, et pratiquant des loyers sociaux.

Acteurs Gestion immo, Infra, DDU, Foyer, ASIS, Biloba, EVA, ...d'autres associations + Service communal Séniors

Une ambition à la loupe !

Seniors@home

Asis a pu développer un projet de logements pour Séniors, rue Kennis.

A l'origine, il s'agit d'un immeuble occupé en maison de repos, mais dont l'agrément ne pouvait être reconduit. Les lieux ne permettaient pas d'assurer diverses fonctions. Le propriétaire voulait le reconvertir. La configuration des lieux se prêtait à conserver une affectation de logements, et de logements pour Séniors.

Asis a pu monter un projet qui a séduit le propriétaire, et permettait de rencontrer les contraintes urbanistiques.
Résultat ?

37 logements, rénovés et pris en gestion pour une durée maxi/ 30 ans

La **cohésion sociale et la solidarité** entre les résidents sont des valeurs essentielles du projet. A l'instar du modèle de la maison Biloba, Seniors@home veut créer et encourager le lien entre les résidents.

13. Faciliter l'accès à la propriété

Objectif : Continuer à encourager les ménages à devenir propriétaires à Schaerbeek.

Ce que la Commune fait

- Octroi d'une prime communale destinée à encourager l'accès à la propriété, appelée **prime 'Be Home'**: 18.000 primes de 70 € octroyées en 2020, 19.800 en 2022 et portée à 73 €, soit un budget de près de 1.450.000 €.
- **Prime d'accompagnement social.** Cette prime communale¹³ est octroyée aux propriétaires occupants qui en font la demande, de manière à neutraliser la hausse des additionnels communaux au Précompte immobilier. Budget 2022 : 450.000 €.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- La Commune veillera à proposer des instruments fiscaux permettant de soutenir les propriétaires qui occupent leur logement à Schaerbeek.
- Promouvoir l'action du Fonds de Logement, de Citydev, du CLTB, Community land trust Brussels, qui vise à encourager un accès différencié à la propriété pour des populations moins aisées.
- Faire connaître les organismes publics d'aides et de prêts de type sociaux ou verts ; Triodos, prêt vert bruxellois, Crédal, et autres.

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer. Brussels. Fiscalité

Acteurs Services communal des Taxes, Bruxelles. Fiscalité.

Une ambition à la loupe !

La prime BE Home

Cette prime communale est destinée à encourager l'accès à la propriété. Le propriétaire résident reçoit 70 €. Conditions ? Le bénéficiaire doit être domicilié à l'adresse de cette habitation et être redevable d'un précompte immobilier pour le bien concerné.

Le montant de la prime est déduit du montant de l'impôt à payer figurant sur l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier. La totalité de la gestion de cette prime est confiée au Service public régional de Bruxelles Fiscalité par un protocole d'accord.

• ¹³ Depuis 2020, il n'y a plus de restrictions concernant le nombre de biens immobiliers dont dispose le demandeur de la prime, le revenu globalement imposable du ménage et le montant de la prime. La prime est également accessible au propriétaire qui séjourne en maison de repos et qui n'a reçu aucun revenu locatif.

C. Durable

Ce chapitre aborde la dimension énergétique du logement et son impact climatique sous l'angle du confort de l'occupant.

14. Sensibiliser pour rendre le bâti plus performant

Objectif : Encourager et accompagner les citoyens et le secteur privé dans leur transition vers des bâtiments plus performants énergétiquement.

Ce que la Commune fait

- Des activités spécifiques sont menées pour les **publics précarisés** par Renovas: le projet Interface Réno et la Fabrique de la Rénovation, projet de rénovation, et le projet R+. Les deux premiers pourraient être pérennisés.
- Des outils existent pour les citoyens : Renovas et Homegrade, carte solaire de Bruxelles Environnement, Prêt vert bruxellois. Cependant, il semble, qu'à l'échelle de la Commune, ces outils soient peu utilisés et pourraient bénéficier d'une plus grande visibilité pour accompagner les citoyens dans leurs projets de rénovation.
- Renovas mène un projet pilote d'accompagnement des occupants et gestionnaires de **Bâtiments à haute performance énergétique** (BHPE).
- Adoption d'objectifs stratégiques visant à diminuer les émissions liées aux bâtiments résidentiels dans le cadre du Plan Climat 1030.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Renforcer la visibilité des services de conseils techniques (Renovas, Home grade, ou autre)
- Organiser une campagne de communication sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE), l'impact des consommations sur le climat, les appareils efficaces et sur les solutions alternatives (PAC, cogénération, PV et thermiques, tiers-investisseurs, etc.)
- Diffuser la documentation spécifique permettant d'identifier les postes les plus consommateurs (chauffage, lumière, chauffe-eau, électroménager, etc.) et sur lesquels les plus grosses économies sont réalisables. (= campagne de sensibilisation sur les économies d'énergie).
- Guider les locataires en situation de précarité énergétique. Audit simplifié. Accompagnement technique" --> CPAS ?
- Pérenniser les outils pilotes développés dans les Contrats de Quartier : Interface Réno et la Fabrique de la R

Acteurs Renovas, Homegrade, Urbanisme

Une ambition à la loupe ! ?

Energie : les petits gestes à faire !

RenovaS a développé une animation basée sur l'expérience du conseil en rénovation en matière d'économie d'énergie.

Des capsules-vidéos intitulées « Le logement en questions » proposent des conseils pour économiser l'énergie, réduire ses factures, assurer la salubrité dans son logement pour se sentir bien chez soi.

Elles proposent des gestes simples et faciles à reproduire. Ci-après les thématiques abordées jusque fin 2020 :

- Comment bien aérer en un seul geste ?
- Quelles habitudes adopter lorsqu'on cuisine
- Comment éviter la surchauffe cet été ?
- Quels petits gestes à la maison pour économiser de l'énergie et de l'argent ?
- Quelles astuces pour économiser l'eau dans la salle de bain ?
- Vaisselle : à la main ou avec lave-vaisselle, comment économiser l'eau ?

(Disponibles sur YouTube).

15. Développer des outils locaux permettant d'atteindre un bâti plus performant

Objectif : Adopter une stratégie communale proactive pour rendre le bâti résidentiel plus performant.

Ce que la Commune fait

- Prise de conscience de la nécessité de définir une stratégie communale pour inciter les schaarbeekois à rénover leurs bâtiments.
- Adoption d'objectifs stratégiques visant à diminuer les émissions liées aux bâtiments résidentiels dans le cadre du Plan Climat 1030

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Faire **des thermographies** individuelles (exploitation et mise à jour de l'étude réalisée sur Terdelt il y a 10 ans et travailler le système de diffusion des résultats) aérienne pour faire un état des lieux de la toiture de chacun
- S'inscrire et contribuer activement à la mise en œuvre à l'échelle locale de la stratégie « régionale **Renolution** »
- Etablir un listing des professionnels du bâtiment pouvant relayer les informations aux citoyens (type d'isolation, prime disponible, etc.)
- Informer les Schaarbeekois des organismes proposant des **audits énergétiques** gratuits (Homegrade) ou offrir des primes afin de promouvoir les audits
- Sensibiliser à l'énergie grise des matériaux de construction
- Démarcher les propriétaires résidentiels, syndics et copropriétaires pour l'isolation du bâti selon une méthodologie bien adaptée
- Promouvoir la domotique, la régulation adaptée à l'occupant
- Offrir des bons ou incitants financiers destinés à encourager le recours à des matériaux écologiques.
- Développer des projets pilotes de bâtiments autonomes en énergie qui prennent en compte le confort thermique des occupants (hiver + été). Les solutions simples (night cooling, ventilation naturelle...) sont privilégiées et la conception énergétique est le pilier autour duquel se construisent ces projets.

Acteurs : Renovas, Homegrade, Urbanisme, Bruxelles Environnement

Une ambition à la loupe !

Plan climat 1030

En juin 2022, la commune de Schaarbeek s'est dotée d'un ambitieux plan climat. Celui-ci comprend une série d'objectifs stratégiques et de propositions d'actions concernant le volet énergétique du bâti résidentiel schaarbeekois. En effet, à lui seul, le secteur résidentiel est responsable de 43% de l'empreinte carbone territoriale de Schaarbeek.

L'objectif stratégique de diminuer les émissions liées au bâti résidentiel se décline selon les trois objectifs opérationnels suivant : 1. Accompagner les changements de comportement des habitants.

2. Soutenir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments résidentiels en s'inscrivant dans le cadre des politiques régionales

3. Promouvoir le passage aux énergies renouvelables.

16. Contrôler le respect des normes qualitatives & énergétiques

Objectif : Continuer à assurer le contrôle sur le parc privé du respect du code du logement, du RRU, et des accès aux PMR. S'exerce via l'action concertée des acteurs cités dans le plan (Urbanisme, Dirl, CPAS, Cellule logement), dont ce contrôle constitue déjà une mission obligatoire.

Ce que la Commune fait

- Le service **Urbanisme** continue à délivrer les permis d'urbanisme, assortis des certificats PEB – performance énergétique des bâtiments, et à en assurer le contrôle.
- Les situations d'infraction qui nécessitent régularisation et accompagnement spécifique sont aiguillées vers le **Conseil Rénovation** de Renovas.
- **Renovas** conseille et accompagne en matière de prime à la rénovation, de prime verte. Ces conseils ne portent pas que sur les aspects financiers ou sur les réglementations urbanistiques. L'information porte aussi sur les conseils techniques, l'estimation des travaux, l'analyse des devis, l'utilisation rationnelle de l'énergie...
- La cellule **ILHO**- « Investigation logement Huisvesting onderzoek »- traque les situations de mal logement sous les aspects de sur division d'immeubles et de marchands de sommeil.
- Les services de la **Dirl** –direction de l'inspection régionale du logement- sont saisis des situations criantes de mauvaises conditions d'habitat. Commune et CPAS contribuent à dénoncer les situations abusives.
- Le **Cpas** est souvent confronté à des situations de mal logement, pour lesquelles il contacte le propriétaire afin de le conscientiser sur la nécessité de palier aux manquements du logement.

Ce que la Commune s'engage à améliorer

- Clarifier la corrélation entre le peu de plaintes Dirl et le nombre élevé de situations rencontrées par le Cpas. Les unes se comptent en dizaines, les autres en centaines. Les locataires sont peu enclins à porter plainte à la Dirl, vu le risque d'expulsion qui en découle.
- Améliorer l'information vers **propriétaires bailleurs**, souvent peu conscients des règles en vigueur- cf. projets pilotés par Renovas : Réno+, Interface, Plateforme logement, Fabrique de la Rénovation.
- Encourager et informer sur les futures mesures permettant **de lutter contre la précarité énergétique**.
- Mieux faire connaître les modalités d'accès à des dispositifs tels que primes BE, prêt vert bruxellois....

Les collaborations à entretenir/améliorer/renforcer

- Collaborer avec l'asbl Loyers négociés pour aider propriétaire et locataire à déterminer un 'juste' loyer

Acteurs : Renovas, Homegrade, Dirl Urbanisme, Ilho, Cpas, FSH, ASIS

Une ambition à la loupe !

Commission paritaire locative

La Région a mis sur pied une 'Commission paritaire locative', organe consultatif habilité se prononcer sur le caractère abusif ou non d'un loyer et proposer, le cas échéant un montant de loyer corrigé.

Cette commission permettra de garantir un 'juste loyer' pour le logement donné en location.

En lien avec la Région, la Commune participera à l'effort pour faire connaître cette commission, et participera à l'évaluation de la **grille régionale indicative des loyers**. Cet outil permet à un propriétaire/ un locataire de vérifier si le prix du logement en location correspond à la qualité du logement et aux indices du quartier