

PLAN LOGEMENT COMMUNAL

Commune de Schaerbeek

Table des matières

AVANT-PROPOS	3
A. PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES	4
a. Développement de nouveaux logements publics et sociaux	4
b. Développement d'une offre de logements diversifiés à Schaerbeek	5
c. Rénovation du parc de logements publics existant	6
d. Soutenir le développement de nouveaux logements privés accessibles	7
e. Lutte contre les loyers abusifs	8
f. Mobilisation des logements inoccupés	9
g. Lutte contre la concurrence au logement familial	11
B. MAL LOGEMENT & SANS-CHEZ-SOIRISME	11
a. Lutte contre le mal logement :	11
b. Rénovation du parc de logements privés	12
c. Lutte contre les expulsions, hébergement temporaire et accès au logement	14
d. Collaboration avec les opérateurs sociaux et associatifs	15
C. COORDINATION ET PILOTAGE DU PLAN	15

A. AVANT-PROPOS

Face à une crise du logement qui s'intensifie et fragilise un nombre croissant de ménages, l'action communale apparaît plus que jamais comme un levier essentiel afin de tenter de proposer des réponses ambitieuses, coordonnées et durables. Le logement est effectivement le lieu premier de vie pour tout un chacun et toute une chacune. Il permet de trouver refuge et abri. Y donner accès à un coût raisonnable est essentiel pour que tous les Schaerbeekoïses et les Schaerbeekoïses puissent consacrer le reste du budget de leur ménage à la santé, la culture ou le sport par exemple.

Le présent plan communal s'inscrit dans cette volonté et vise à constituer une feuille de route stratégique claire. A la suite de l'adoption de ce plan, un outil de pilotage opérationnel et des groupes de travail spécifiques regroupant les acteurs concernés par les différentes thématiques développées dans ce plan seront mis en place.

Le présent plan s'articule autour de trois axes majeurs. Le premier axe porte sur la production de logements abordables, afin d'augmenter l'offre accessible aux ménages aux revenus modestes. Le deuxième axe vise à lutter contre le mal-logement et le sans-chez-soirisme, en apportant des réponses adaptées aux situations de précarité et d'exclusion. Enfin, le troisième axe met l'accent sur la coordination entre les différents acteurs du secteur, condition indispensable pour renforcer la cohérence, l'efficacité et l'impact des politiques menées.

À travers ces trois priorités, la Commune affirme sa volonté d'être un acteur central, aux côtés de la Région et du fédéral, de la réponse à la crise du logement, en mobilisant ses ressources et en travaillant en étroite collaboration avec ses partenaires. Ce plan se veut à la fois pragmatique et ambitieux, à la hauteur des enjeux sociaux auxquels notre territoire est confronté.

A. PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

La production de logements abordables constitue un levier fondamental pour répondre à la pression croissante sur le marché locatif et acquisitif, et garantir le droit au logement pour toutes et tous. L'action communale s'inscrit dans une logique d'augmentation de l'offre, de diversification des formes d'habitat et de mobilisation de tous les leviers disponibles, tant publics que privés.

a. Développement de nouveaux logements publics et sociaux

La Commune de Schaerbeek soutiendra les projets régionaux de développement de l'offre de logements sociaux et publics dans le respect de l'équilibre des fonctions dans le quartier en tendant vers 15% de logements sociaux sur la commune, en veillant à un équilibre entre et dans les quartiers.

La Commune entend renforcer significativement la production de logements publics et sociaux en mobilisant les opportunités foncières, en influençant les projets structurants du territoire et l'élaboration des planifications stratégiques régionales, telles que le PRAS.

Dans ce cadre, la Commune soutient activement le développement de logements sociaux et publics d'initiative régionale (SLRB, CityDev, Fonds du Logement) dans les grands projets urbains tels que Josaphat ou Mediapark. Une attention particulière est portée au respect d'une proportion suffisante de logements publics dans ces opérations. Cette action mobilise les services de développement et revitalisation urbaine ainsi que la coordination logement.

En complément, la Commune appuie la création de logements abordables dans le cadre de projets privés, à l'image du projet Juliet combinant 242 logements classiques et 128 logements étudiants à finalité sociale, ou encore le projet Britsiers qui comprend la création de 49 logements à finalité sociale.

Lors de la délivrance des permis sur les projets d'envergure, la Commune veillera à imposer aux promoteurs des charges visant à, selon les besoins du quartier, produire les équipements et aménités publics nécessaires au développement harmonieux des ensembles ou, le cas échéant, des logements sociaux et publics.

La Commune entend également identifier de manière proactive les sites en transformation, tels que la rue des Palais dans laquelle plusieurs immeubles importants sont ou vont être mis prochainement en vente, ou le site Aeropolis, afin de suivre leur évolution et, si possible, influencer leur programmation en faveur du logement abordable.

Par ailleurs, elle poursuit les démarches visant à inciter Infrabel à mettre en vente ses immeubles situés rue du Progrès à un prix compatible avec leur acquisition par des opérateurs immobiliers publics et privés à finalité sociale.

La Commune mettra à profit la poursuite des Contrats de Quartier Durable (CQD) et des Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) pour notamment continuer à produire des logements à finalité sociale.

La Commune poursuit le transfert progressif de ses logements vers des opérateurs publics spécialisés. Ainsi, les logements produits dans le cadre du CQD Pogge seront transférés à l'ASIS (rue Bergé), et au Foyer schaerbeekois (Les Fermettes). Le transfert à terme à un opérateur public de la séniorie Radium en conservant sa fonction d'habitat à destination d'un public aîné et en privilégiant le maintien des locataires occupants sera également étudié.

Action 1 :

Inciter Infrabel à mettre en vente ses immeubles rue du Progrès à un prix qui permette leur acquisition par des opérateurs immobiliers publics et privés à finalité sociale

Action 2 :

Soutenir le développement de logements sociaux et publics dans les grands projets publics et l'élaboration des planifications stratégiques régionales, telles que le PRAS. Porter une attention au respect d'une proportion de logements sociaux et publics.

Action 3 :

Appuyer la création de logements abordables dans le cadre de projets privés en mobilisant les outils communaux disponibles (partenariats public-privé, conventions urbanistiques, accompagnement des porteurs de projet et valorisation des dispositifs régionaux de soutien,..).

Action 4 :

Lors de la délivrance des permis sur les projets d'envergure, veiller à imposer aux promoteurs des charges visant à, selon les besoins du quartier, produire les équipements et aménités publics nécessaires au développement harmonieux des ensembles ou, le cas échéant, des logements sociaux et publics.

Action 5 :

Identifier et suivre les lieux en transformation sur le territoire communal (ex. Rue des palais, site Aeropolis) et, si possible, influencer leur programmation en faveur d'une mixité de logements dont une partie conséquente soit du logement abordable.

Action 6 :

Mettre à profit la poursuite des CQD et CRU pour notamment continuer à produire des logements à finalité sociale.

Action 7 :

Poursuivre le transfert des logements communaux vers le Foyer Schaerbeekois et l'ASIS.

b. Développement d'une offre de logements diversifiés à Schaerbeek

Au-delà de la quantité, la Commune vise à diversifier les formes d'habitat afin de répondre à l'évolution des besoins des ménages.

La Commune entend soutenir les formes alternatives d'habitat (intergénérationnel, solidaire, partagé) et permettre l'inscription des habitants comme ménages distincts dans les registres de population, facilitant ainsi leur reconnaissance administrative, conformément à la jurisprudence.

La Commune examinera également la pertinence de développer des formes alternatives d'habitat dans le cadre des contrats de quartier durables et/ou des contrats de rénovation urbaine là où la création de logements classiques semble moins répondre aux besoins des habitants.

La cession de l'immeuble Albert De Latour présente également une opportunité intéressante de reconvertir ce site en y maintenant du logement pour aînés et en y développant des nouvelles formes de logements.

Enfin, la ligne de conduite relative à la division et création de logements dans des bâtiments existants, utilisée par le service Urbanisme, sera révisée afin de mieux encadrer l'ajout de logements dans les bâtiments existants, que ce soit par subdivision d'un ou de plusieurs logements existants, par l'aménagement de logements dans les combles entre-sols, ou par la transformation en logements d'anciens commerces, bureaux, entrepôts, et ce dans le respect des règles urbanistiques en vigueur (RRU-RCU) pour créer du logement de qualité.

Action 8 :

Soutenir le développement de nouvelles formes d'habitat (ex. logements intergénérationnels, logements solidaires, habitats partagés...) en permettant l'inscription des habitants comme ménages distincts dans les registres de la population, dans le respect de la loi.

Action 9 :

Examiner la possibilité de développer de nouvelles formes d'habitat (ex. logements intergénérationnels, logements solidaires, habitats partagés...) dans le cadre des contrats de quartier durables ou de la cession de l'immeuble Albert De Latour.

Action 10 :

Actualiser la ligne de conduite relative à la division et création de logements dans des bâtiments existants, utilisée par le service Urbanisme

c. **Rénovation du parc de logements publics existant**

La rénovation du parc de logements publics existant constitue un enjeu central. La Commune soutient la modernisation des logements du Foyer schaerbeekois en mobilisant des financements régionaux, fédéraux et européens (notamment via Beliris ou Feder).

Cette action vise à soutenir le Foyer Schaerbeekois dans la concrétisation de son masterplan 2015-2025 et la préparation de son futur plan décennal d'investissements.

La rénovation de la séniorerie Brems est actuellement en cours de réflexion, accompagnée d'une étude sur la faisabilité de l'application du modèle housing deal développé par SoHoNet.

Le recours aux baux à rénovation pour les logements communaux sera mis en œuvre afin de mener des rénovations lourdes dans un contexte budgétaire difficile.

Action 11 :

Soutenir la rénovation et la modernisation des logements du Foyer schaerbeekois. Mobiliser des financements régionaux, fédéraux et européens pour soutenir son nouveau plan décennal d'investissements

Action 12 :

Veiller à impulser des actions de rénovation de logements publics dans les planifications stratégiques régionales.

Action 13 :

Assurer la rénovation de la séniorerie Brems et étudier notamment la faisabilité du modèle housing deal développé en collaboration avec SoHoNet.

d. Soutenir le développement de nouveaux logements privés accessibles

Les agences immobilières sociales (AIS) jouent un rôle clé dans la mise à disposition de logements accessibles.

L'Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale (ASIS) a été créée en 1996 à l'initiative de la Commune de Schaerbeek et d'associations d'insertion par le logement. L'ASIS gère 401 logements, dont 335 se trouvent à Schaerbeek. Au fil du temps, la collaboration entre la Commune et l'ASIS s'est amplifiée et diversifiée : transfert de logements communaux, gestion locative des logements de transit communaux, etc.

A titre d'exemple, une collaboration avec RenovaS dans le cadre des CQD résulte dans le projet R+ qui permet une prise en charge complète du projet de rénovation de logements dégradés moyennant un apport du propriétaire pour financer les travaux ou un préfinancement des travaux par l'ASIS qui sera récupéré auprès du propriétaire, et une mise en gestion de ces logements à l'ASIS pour une durée minimale de 15 ans.

La Commune poursuit son soutien à l'ASIS par un subside de fonctionnement.

L'AIS « Comme chez toi », créée en 2005, a établi son siège social à Schaerbeek en 2016. Elle gère 258 logements, dont 40% se trouvent à Schaerbeek. L'AIS « Comme chez toi » permet l'inscription directe des candidats locataires sur ses listes ; ce qui n'est pas possible à l'ASIS. 10% à 15% des logements gérés par l'AIS Comme chez toi sont réservés à des partenariats avec des associations en vue de reloger des publics infra-précarisés. L'ASIS quant à elle a fait le choix de confier l'attribution de l'ensemble des logements qu'elle gère à des services sociaux partenaires avec lesquels une convention a été signée en vue de permettre l'accès au logement de publics très précarisés.

La Commune poursuit son soutien financier à l'AIS « Comme chez toi » par un subside de fonctionnement de 10 450 euros en 2026.

Par ailleurs, les AIS bénéficient d'une exonération de la taxe sur les chambres meublées.

Une nouvelle action vise à mieux informer les propriétaires des avantages liés à la mise en location via une AIS, notamment via les courriers relatifs à la taxe communale sur les immeubles abandonnés.

La Commune entend également recourir à des modèles innovants en collaboration avec l'initiative privée. Elle explorera notamment le développement de coopératives d'habitants (en partenariat avec des acteurs tels que Cobha) et de community land trust (en partenariat avec des acteurs tels que CLTB), permettant une implication directe des habitants dans la gestion et la pérennisation de logements abordables.

En parallèle, elle cherchera à développer des partenariats avec des opérateurs immobiliers privés à finalité sociale, notamment dans le cadre du social housing deal proposé par SoHoNet. Ces approches complémentaires visent à diversifier les leviers d'action de la Commune et à sécuriser la production de logements accessibles dans un contexte budgétaire contraint.

L'accession à la propriété constitue également un levier important pour favoriser l'ancrage durable des ménages à Schaerbeek et renforcer la mixité sociale. La Commune poursuivra son action en soutenant les ménages dans leur projet d'acquisition, tant par des aides financières que par un meilleur accompagnement et des procédures administratives efficaces, en particulier lorsqu'il s'agit de rénover un logement pour l'occuper.

Action 14 :

Poursuivre l'octroi de subsides communaux annuels aux AIS ASIS et « Comme chez toi »

Action 15 :

Mieux informer les propriétaires de la possibilité de mettre leurs logements en location via les agences immobilières sociales, par exemple dans le cadre des courriers de taxation des immeubles abandonnés.

Action 16 :

Exonérer les AIS de la taxe sur les chambres meublées.

Action 17 :

La Commune poursuivra son soutien à l'accès privé au logement familial à travers la prime Be Home communale ainsi que la prime d'accompagnement social tout en veillant à appliquer des critères de socialisation pour cette dernière.

Action 18 :

Explorer et soutenir des modèles innovants de production et de gestion de logements abordables, en développant des partenariats avec des coopératives d'habitants, des Community Land Trust et des opérateurs immobiliers privés à finalité sociale.

Action 19 :

Faire connaître les organismes publics d'aide et de prêts de type sociaux ou verts.

Action 20 :

Garantir à travers le service d'Urbanisme un traitement rapide des demandes de permis d'urbanisme.

e. Lutte contre les loyers abusifs

Dans un contexte de hausse des loyers, il est essentiel de lutter contre les loyers abusifs afin de protéger les habitant·e·s les plus vulnérables. La stratégie adoptée est double : le renforcement de l'information sur le sujet, via les canaux communaux, ainsi que la consolidation des relations avec le tissu associatif local dans la prise en charge des situations problématiques.

Dans ce cadre, l'une des actions vise à l'organisation, à l'Hôtel communal, de rencontres entre propriétaires et locataires avec l'ASBL Loyers Négociés. L'objectif est de favoriser la résolution amiable des conflits locatifs, via un accompagnement neutre et structuré (analyse de la situation, éventuelle visite, négociation et formalisation d'accords).

Action 21 :

Communiquer sur le rôle et le fonctionnement des dispositifs régionaux existants : la commission paritaire locative, la grille indicative des loyers et les possibilités de recours à la Justice de paix et, à l'avenir, le cas échéant, sur le conventionnement.

Action 22 :

Orienter les situations problématiques identifiées au niveau communal vers le tissu associatif local (ULS, Loyers négociés...) et les dispositifs régionaux existants.

Action 23 :

Organiser des rencontres entre propriétaires et locataires à l'Hôtel communal, avec l'ASBL Loyers Négociés, pour faciliter la résolution amiable des conflits locatifs.

f. Mobilisation des logements inoccupés

La Commune renforce sa collaboration avec la Région pour identifier et sanctionner les biens inoccupés, en transmettant systématiquement les adresses concernées et en vérifiant l'assujettissement aux taxes existantes.

Les propriétaires sont informés des dispositifs d'aide à la remise sur le marché, et des actions plus contraignantes peuvent être engagées, telles que la saisie-exécution immobilière, l'action en cessation ou le recours au droit de gestion publique.

Le maintien d'un logement inoccupé sans justification légitime constitue une infraction au code du logement et est passible d'une amende régionale. Depuis 2014, la Commune a remplacé sa taxe sur les logements inoccupés par cette amende. Les informations relatives à la suspicion de logements inoccupés sont centralisées par le service des taxes patrimoniales et transmises à Bruxelles Logement pour les biens inoccupés depuis au moins un an.

Si l'amende régionale ne suffit pas à débloquer la situation d'inoccupation, deux procédures peuvent être engagées au niveau communal :

- Le droit de gestion publique : la Commune peut réhabiliter et louer le logement, éventuellement en en déléguant la gestion locative à une agence immobilière sociale.
- L'action en cessation : la Commune peut saisir le tribunal de première instance en vue d'ordonner au propriétaire la cessation de l'inoccupation de son bien en prenant toute mesure utile dans un délai raisonnable, faute de quoi, des astreintes pourront lui être imposées.

Le choix de la procédure dépend notamment de l'état du logement. La visite du bien et l'estimation des travaux nécessaires pour réhabiliter les logements permettent de déterminer la meilleure approche.

Pour les biens dont le propriétaire est décédé sans héritiers connus, la Commune peut saisir le tribunal de la famille pour désigner un curateur et mettre le bien sur le marché.

Deux taxes communales — sur les immeubles abandonnés ou négligés et sur les résidences non principales — renforcent la pression sur les propriétaires, tandis que la procédure de saisie-exécution immobilière permet, en dernier recours, de vendre le bien pour recouvrer les taxes dues si le propriétaire ne rembourse pas ses dettes.

En outre, la volonté de minimiser au maximum l'inoccupation des bâtiments publics par des occupations temporaires à finalité sociale est accentuée. Dans ce cadre, les discussions se poursuivent avec le Foyer schaerbeekois et les opérateurs d'occupation temporaire à finalité sociale afin de permettre l'occupation des bâtiments aujourd'hui vides en raison du masterplan de rénovation.

○ Lutte contre les logements inoccupés privés

Action 24 :

Transmettre systématiquement à la Région les adresses de résidences non-principales qui posent problème (suspicion d'inoccupation, abandon, plainte,..) afin que la Région puisse effectuer son travail d'enquête. A l'aide du feedback transmis annuellement par la Région, s'assurer que les biens repris dans ce document fassent bien l'objet de l'amende et/ou de la taxe qui correspond à leur situation réelle.

Action 25 :

Améliorer la collaboration avec les acteurs de terrain communaux en vue d'améliorer le recensement des logements inoccupés, négligés et abandonnés.

Action 26 :

Repenser la communication envers les propriétaires de logements inoccupés, notamment par l'envoi d'un courrier d'information sur les outils d'aide à la rénovation et à la location afin de les inciter à remettre leurs logements sur le marché locatif ou acquisitif

Action 27 :

Entreprendre des actions à l'encontre des propriétaires de logements inoccupés lorsque l'amende régionale et les taxes communales ne permettent pas de résoudre l'inoccupation en ayant recours, selon les situations à la saisie exécution immobilière, à l'action en cessation ou au droit de gestion publique.

Action 28 :

Collaborer avec le milieu associatif actif dans le secteur du logement, en leur confiant une mission d'identification des logements inoccupés.

Action 29 :

Communiquer sur l'impact négatif sur le cadre de vie :

- des logements inoccupés
- des logements abandonnés et négligés
- des terrains non bâtis.

Expliquer les actions des services communaux et mentionner comment les services peuvent agir sur base de plaintes de citoyens.

○ Lutte contre les logements inoccupés publics

Action 30 :

Mettre en occupation temporaire à finalité sociale les logements en attente de rénovation, lorsque leur état le permet (ex. Biens inoccupés du Foyer schaerbeekois) tout en veillant à la bonne intégration au quartier.

g. Lutte contre la concurrence au logement familial

La Commune s'attaque aux phénomènes qui réduisent l'offre de logements familiaux. Les suspicions d'hébergements touristiques illégaux sont transmises à la Région (Bruxelles Economie et Emploi). La Commune prévoit de renforcer la collaboration avec Bruxelles Economie et Emploi.

Pour limiter et encadrer leur développement, les grands ensembles de colocation / coliving seront soumis à une taxation proportionnelle.

La révision de la ligne de conduite relative à la division et à la création de logements dans des bâtiments existants a notamment pour objectif de mieux encadrer les nouvelles demandes de coliving.

Action 31 :

Renforcer la collaboration avec Bruxelles Economie et Emploi. Améliorer la transmission des informations concernant les suspicions d'hébergements touristiques illégaux (de la Commune à la Région et de la Région à la Commune) et du suivi apporté dans le cadre de la lutte contre les hébergements touristiques illégaux.

Action 32 :

Mettre en place une taxation proportionnelle sur le coliving (taxe meublé) et encadrer le coliving à travers une ligne de conduite en urbanisme.

A.1.

B. MAL LOGEMENT & SANS-CHEZ-SOIRISME

a. Lutte contre le mal logement :

La Commune poursuivra les actions contre le mal logement (sur-densification, insalubrité, marchands de sommeil, infractions urbanistiques, etc) par le biais du dispositif communal transversal ILHO et de la plateforme logement coordonnée par RenovaS.

Afin de mener à bien cette mission, la Commune se servira des fonctionnalités actuelles et futures de l'outil informatique régional 'Nova' et s'assurera du suivi donné aux infractions urbanistiques par le fonctionnaire sanctionnateur régional.

En concertation avec la Région, la Commune reverra la taxe sur les logements surnuméraires, voire son remplacement par des outils urbanistiques : définition d'une ligne de conduite claire, des contrôles ciblés et une application effective des sanctions administratives. L'objectif est d'inciter davantage les propriétaires à régulariser les logements lorsque ceux-ci répondent aux normes de qualité et peuvent contribuer à l'offre de logements disponibles. À l'inverse, lorsque les conditions d'habitabilité ne sont pas réunies, la mesure vise à mettre fin à l'exploitation de ces espaces comme logements autonomes, afin de garantir des conditions de logement dignes et conformes à la réglementation.

La Commune prévoit également la création d'un guichet logement communal destiné à informer et orienter les habitants vers les dispositifs existants.

Des flyers régionaux et communaux sur l'insalubrité et les points de contact logement sont distribués ponctuellement. La diffusion de ces flyers sera élargie.

RenovaS réalise des actions de sensibilisation sur le bon usage de son logement dans le cadre des contrats de quartier durables. Ces actions feront l'objet d'une évaluation afin d'en renforcer l'impact auprès des publics ciblés et d'en élargir la portée.

Action 33 :

Renforcer avec la cellule ILHO et la Plateforme logement la lutte contre les situations de mal logement : sur-densification, insalubrité, marchands de sommeil, infractions urbanistiques, etc.

Action 34 :

L'évolution de la taxe sur les logements surnuméraires ou son remplacement par des outils urbanistiques afin d'orienter davantage les propriétaires vers :

- Soit une régularisation du logement s'il est qualitatif
- Soit de mettre fin à l'exploitation de ce logement en tant que logement autonome.

Action 35 :

Réactiver un guichet logement unique qui informera et redirigera les habitants vers les services et acteurs concernés (CPAS, RenovaS, Commune).

Action 36 :

S'assurer du suivi donné aux dossiers d'infractions urbanistiques par le fonctionnaire sanctionnateur régional.

Action 37 :

Elargir la diffusion de flyers régionaux et communaux existants sur l'insalubrité et les points de contact logement (en ce compris de manière digitale sur le site internet de la commune)

Action 38 :

Soutenir les associations qui œuvrent à la lutte contre le mal-logement

Action 39 :

Augmenter la portée des actions de communication sur le bon usage de son logement.

b. Rénovation du parc de logements privés

RenovaS est un acteur clé de la rénovation à Schaerbeek. L'asbl a développé un service de conseil en rénovation accessible gratuitement aux propriétaires et locataires schaerbeekois et, de par sa mission de coordination des contrats de quartier durables et des contrats de rénovation urbaine qui lui a été confiée par la Commune, RenovaS a l'habitude de travailler avec des locataires et des propriétaires plus précarisés.

La Commune poursuivra la promotion des outils d'accompagnement à la rénovation (RenovaS, HomeGrade) et la ciblera davantage vers les quartiers et publics précaires.

Le Plan Logement s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan Climat en mobilisant le levier majeur que constitue le parc de logements, notamment à travers sa rénovation, afin de contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique et d'en limiter les impacts. Cette contribution se traduit, d'une part, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments résidentiels. Elle passe notamment par l'accompagnement des changements de comportement des habitants, le soutien à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments résidentiels dans le cadre des politiques régionales, ainsi que par la promotion du recours aux énergies renouvelables. D'autre part, le Plan Logement contribue à renforcer l'adaptation du parc immobilier aux effets du changement climatique en veillant à garantir des conditions d'usage confortables des bâtiments durant les périodes de fortes chaleurs. Cela implique le développement d'une meilleure connaissance du bâti schaarbeekois face aux risques de surchauffe estivale, la mise en place de règles adaptées dans le cadre des permis de bâtir ainsi que l'accompagnement des différents acteurs du territoire lors des épisodes de chaleur. La Commune évaluera les lignes de conduite du service Urbanisme afin de renforcer les considérations climatiques, et pas uniquement les considérations esthétiques et patrimoniales.

Le bail à rénovation est un levier méconnu pour accélérer la rénovation des logements. Il s'agit d'un contrat de location par lequel le locataire s'engage, à ses frais, à réaliser des travaux dans le logement (mise en conformité, entretien, amélioration). En échange, il bénéficie d'avantages comme la suspension ou la réduction du loyer. La Commune en fera la promotion, notamment par le biais du Conseil en rénovation assuré par RenovaS.

La Commune examinera la faisabilité d'inciter davantage les propriétaires à rénover leurs logements en collaboration avec RenovaS et à les remettre en location par une AIS en échange d'un gel ou une exonération de la taxe communale relative aux immeubles abandonnés ou négligés, aux logements surnuméraires et/ou aux résidences non-principales dont ils seraient éventuellement redevables.

Action 40 :

Encourager la rénovation et l'isolation des logements privés et publics puisqu'elles impactent positivement directement la lutte contre le dérèglement climatique et l'adaptation à ses effets négatifs, avec une attention particulière aux propriétaires les moins aisés. Poursuivre la promotion et l'information sur les outils existants (RenovaS, HomeGrade) via les canaux communaux et y intégrer les actions contre le dérèglement climatique : l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE), l'impact des consommations sur le climat, les appareils efficaces, les solutions alternatives (PAC, cogénération, PV et thermiques, tiers-investisseurs, etc.) et en identifiant les postes les plus consommateurs (chauffage, lumière, chauffe-eau, électroménager, etc.) sur lesquels les plus grosses économies sont réalisables.

Action 41 :

La Commune évaluera les lignes de conduite du service Urbanisme afin de renforcer les considérations climatiques, et pas uniquement les considérations esthétiques et patrimoniales.

Action 42 :

Informers les Schaarbeekoises et les Schaarbeekois des organismes proposant des audits énergétiques gratuits (Homegrade) ou offrir des primes afin de promouvoir les audits. Accompagner les habitants et gestionnaires techniques des bâtiments livrés dans le cadre d'un CQD ou dans certaines situations particulières à la maîtrise d'usage.

Action 43 :

S'inscrire et contribuer activement à la mise en œuvre à l'échelle locale des stratégies régionales en matière d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Action 44 :

Informer et encourager la mise en place de baux à rénovation via RenovaS.

Action 45 :

Examiner la faisabilité d'inciter davantage les propriétaires à rénover leurs logements en collaboration avec RenovaS et à les remettre en location par une AIS en échange d'un gel ou exonération des taxes communales relative aux immeubles abandonnés ou négligés, aux logements surnuméraires et/ou aux résidences non-principales dont ils seraient éventuellement redevables.

c. **Lutte contre les expulsions, hébergement temporaire et accès au logement**

La Commune dispose actuellement de 15 logements de transit dont la gestion locative est assurée par l'ASIS. L'ASIS perçoit, pour ce faire, un subside annuel de 1.900 € en 2026, pour assurer de menues interventions techniques urgentes dans les logements de transit. Le suivi des personnes admises dans les logements de transit est assuré par le CPAS. L'attribution des logements de transit est confiée au Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT) qui regroupe, à part égale, des représentants de la Commune, du CPAS et de l'ASIS.

Il n'y a pas, pour le moment de logements d'urgence à Schaerbeek.

La Commune cherche à pouvoir offrir des solutions d'hébergement d'urgence pour les personnes victimes d'une perte inopinée de logement, en collaboration avec le CPAS et les opérateurs existants. Dans ce cadre, la Commune étudie différentes pistes, telles que la mise en occupation des logements vides à la séniorerie Radium (après avoir donné priorité au relogement des habitants de la séniorerie Brems dans le cadre de sa rénovation), et/ou la création d'une réserve de relogement ponctuel via le secteur hôtelier et/ou autre.

Une réflexion est engagée sur l'activation de mécanismes juridiques permettant de récupérer les frais de relogement auprès des bailleurs.

Une convention annuelle a également été signée entre le CPAS et le Foyer schaerbeekois qui prévoit l'attribution prioritaire d'un pourcentage de logements sociaux. Cette convention vise à permettre le relogement de familles monoparentales bénéficiaires du RIS d'une part, et de personnes devant quitter leur logement suite à une décision des autorités (principalement pour des raisons de sécurité/d'insalubrité) d'autre part.

La lutte contre les discriminations au logement fera l'objet d'une réflexion avec les acteurs régionaux et associatifs.

Enfin, un accompagnement spécifique est assuré pour les habitants de la rue du Progrès concernés par la vente des immeubles d'Infrabel, avec un budget global financé par un fonds dédié versé par Infrabel à la Commune. Cet accompagnement comprend 3 volets : un accompagnement collectif et un suivi individuel dans la recherche d'un logement assuré par l'Union des Locataires de Schaerbeek, un subside communal à l'asbl Woningen 123 Logements qui gère une partie des occupations précaires des immeubles appartenant à Infrabel et l'octroi d'une allocation aux habitants concernés inscrits dans les registres de la population.

Action 46 :

Evaluer la procédure d'attribution des logements de transit communaux par le CCLT pour optimiser l'occupation de ces logements, augmenter la réactivité et le suivi des demandes et améliorer la communication envers le demandeur

Action 47 :

Créer des solutions de logement d'urgence en collaboration avec le CPAS

Action 48 :

Réfléchir à la manière d'activer les dispositions du Code du logement qui permettent aux communes de récupérer les frais de relogement auprès du bailleur en cas d'interdiction de mise en location par la Dirl ou dans le cadre d'une action en justice de paix

Action 49 :

Mettre en œuvre la convention entre le CPAS et le Foyer schaerbeekois prévoyant l'attribution prioritaire d'un pourcentage de logements sociaux pour des publics cibles définis.

Action 50 :

Réfléchir à un cadre de testing avec la Région et le monde associatif dans le cadre de la lutte contre la discrimination au logement

Action 51 :

Poursuivre l'accompagnement des habitants de la rue du Progrès qui doivent quitter leur logement en raison de la vente par Infrabel.

d. Collaboration avec les opérateurs sociaux et associatifs

Une politique ambitieuse et efficace sur ces thématiques ne peut se concevoir qu'en étroite collaboration entre les différents niveaux de pouvoir et les associations. Dans cette perspective, nous souhaitons soutenir les structures d'accueil en mettant à leur disposition des bâtiments adaptés à leurs besoins.

Action 52 :

Poursuivre la collaboration entre le CPAS, le New Samusocial, Bruss'help, Belrefugees, les collectifs et la Commune. Collaborer dans le cadre d'occupations temporaires de bâtiments publics inoccupés

Action 53 :

Occupation temporaire du home Albert de Latour comme centre d'accueil temporaire pour 100 femmes en situation de grande précarité, principalement migrantes

C. COORDINATION ET PILOTAGE DU PLAN

De nombreux services communaux sont impliqués, de près ou de loin, dans la mise en œuvre de la politique du logement à Schaerbeek. La coordination constitue donc un axe essentiel du plan logement. Par ailleurs, la Commune assure un rôle central dans la mise en réseau des acteurs locaux et régionaux.

Elle favorise la transversalité entre services communaux et participe activement aux dynamiques collectives telles que le Groupe de Recherche Action Logement coordonné par la Coordination de l'Action Sociale de Schaerbeek, la plateforme logement coordonnée par RenovaS

Enfin, elle soutient la mise en lien des acteurs dans le cadre du développement de projets et de la mobilisation de financements pour la rénovation.

La Commune renforce sa collaboration avec les acteurs du secteur, notamment dans le cadre d'occupations temporaires à finalité sociale de bâtiments publics.

La mise en œuvre de ce plan impliquera un outil de pilotage opérationnel et des groupes de travail spécifiques regroupant les acteurs concernés par les différentes thématiques développées dans ce plan seront mis en place.

Action 54 :

Coordonner les acteurs du logement actifs sur le territoire de Schaerbeek, et assurer le lien avec les acteurs régionaux.

Action 55 :

Mettre en lien les acteurs du logement dans le cadre du développement de projets et du financement de rénovations

Action 56 :

Développer la transversalité entre les services communaux impliqués dans la mise en œuvre de la politique du logement et mettre en place des groupes de travail spécifiques aux différentes thématiques développées dans ce plan en vue de sa mise en œuvre

Action 57 :

Développer un outil de pilotage du plan et prévoir un reporting annuel de la mise en œuvre du plan à destination du Collège et du CODIR.