CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Bulletin des interpellations et des questions orales

Commission du logement et de la rénovation urbaine

RÉUNION DU

MARDI 9 MAI 2000

SOMMAIRE

QUESTIONS ORALES

de M. Dominiek Lootens-Stael (N) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement, concernant "les situation lamentables et inadmissibles rencontrées, avenue Hunderenveld, dans les logements de la société de logement 'La Cité Moderne'".

(Orateurs : MM. Dominiek Lootens-Stael (N) et Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement)

de Mme Isabelle Emmery (F) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, concernant "les conventions de rénovation conclues entre une société immobilière de service public et ses locataires".

(de M. Dominiek Lootens-Stael (N) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement, concernant "la pression sociale croissante qu'exerce le Foyer Laekenois".

(Orateurs : MM. Dominiek Lootens-Stael (N) et Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement)

Présidence de M. Philippe Debry

- La réunion est ouverte à 9h30'.

QUESTIONS ORALES

Les situations lamentables et inadmissibles rencontrées, avenue Hunderenveld, dans les logements de la société de logement "La Cité Moderne"

M. Dominiek Lootens-Stael (en néerlandais) .- Plusieurs locataires de logements sociaux situés au Hunderenveld m'ont fait part de leurs griefs. Les locataires de logements sociaux de la société de logement "La Cité Moderne" se plaignent de devoir désormais payer un supplément de 500 fr. par mois pour qu'un garde avec chien assure leur sécurité. Les habitants estiment à juste titre que ce n'est pas à eux qu'il revient de garantir et de financer leur sécurité, mais bien à la société de logement elle-même et aux pouvoirs publics.

Il me revient que l'arrivée d'une série de nouveaux locataires a créé de nombreux problèmes. Ces nouveaux locataires laissent traîner leurs enfants dans la rue. On assiste ainsi à la formation de bandes. De ce fait, les habitants n'osent plus quitter leur appartement le soir et les bâtiments sont la cible du vandalisme.

Je souhaiterais que le secrétaire d'Etat m'informe de la situation réelle sur place. Quelle est la cause des problèmes ? Est-il exact que les locataires doivent débourser un supplément de 500 francs par mois pour assurer leur sécurité ? Le secrétaire d'Etat admet-il ce genre de pratiques ? Quelles autres démarches – plus démocratiques – a-t-on entreprises pour garantir la sécurité des locataires de "La Cité moderne" ?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement (en néerlandais) .- Bien évidemment, je n'ai pas attendu la question de M. Lootens pour m'occuper de la situation dans le complexe "Hunderenveld" de la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe.

Lorsque j'ai appris que la direction de la société avait pris l'initiative de faire appel à une société de gardiennage pour effectuer des patrouilles au Hunderenveld, j'ai demandé des explications à la Cité moderne. J'ai ensuite organisé une réunion avec la société, la commune de Berchem-Sainte-Agathe et mon cabinet.

Il est important de s'attaquer au sentiment d'insécurité qui règne au Hunderenveld mais je ne pense pas que la solution choisie soit la meilleure, toute provisoire qu'elle soit. En outre, je ne peux accepter une privatisation de la sécurité. L'amalgame de M. Lootens, qui lie l'insécurité à l'arrivée de nouveaux locataires, ne mérite aucune réponse.

J'ai demandé à la commune de lancer un programme de cohésion sociale au Hunderenveld afin de restaurer le dialogue entre les locataires entre eux et avec la Cité moderne, en collaboration avec la commune et la vie associative.

M. J. Gooskens, le bourgmestre de Berchem, est prêt à collaborer à ce type de projet et à amplifier l'initiative de la commune, surtout dans le domaine de la prévention et de la présence des services de police.

Il est possible d'améliorer les conditions de vie des locataires des logements sociaux par le dialogue et par un renforcement de la cohésion sociale. Je m'y attellerai au Hunderenveld, comme dans tous les autres ensembles qui connaissent des problèmes de cet ordre.

M. Lootens-Stael .- (en néerlandais) .- Je me réjoui que la dénomination "La Cité Moderne" ait été traduite en néerlandais.

Quant à l'insécurité, il n'y a pas seulement, comme le dit le secrétaire d'Etat, un sentiment d'insécurité mais bien plus des actes délictueux.

Enfin, les soi-disants amalgames se fondent en réalité sur des témoignages des habitants de cette Cité. Je ferai savoir à ceux-ci que le secrétaire d'Etat n'en tient pas compte.

-L'incident est clos.

Conventions de rénovations conclues entre une société immobilière de service prublic et ses locataires

Mme Isabelle Emmery.- La société immobilière de service public Le Foyer Anderlechtois procède depuis quelques mois à de nombreuses rénovations dans le quartier de La Roue, suite aux crédits qui lui ont été octroyés par la Région bruxelloise.

J'ai constaté cependant que plusieurs maisons dont les châssis ou la toiture avaient été rénovés restaient désespérément vides.

Compte tenu de la pénurie de logements sociaux en Région bruxelloise et de l'influence négative des maisons non occupées sur l'environnement du quartier (jardins non entretenus, etc.), je me suis intéressée aux raisons de cet abandon.

D'après mes informations, il semblerait que le Foyer Anderlechtois ait décidé de faire exécuter les travaux de parachèvement des maisons nouvellement rénovées par les futurs locataires eux-mêmes. Les candidats locataires sont ainsi amenés à signer une convention avec le Foyer Anderlechtois dans laquelle le futur locataire s'engage moyennant le non-paiement de son loyer pendant quelques mois à effectuer lui-même les travaux non encore réalisés, mais indispensables à l'occupation du logement. Il s'agit par exemple de l'installation d'un revêtement de sol ou même de travaux plus importants comme l'installation d'une salle de bain.

Le coût du matériel destiné aux rénovations peut par conséquent atteindre des montants non négligeables.

Outre le fait que je m'interroge sur la légalité de la conclusion de telles conventions, je ne puis être d'accord avec cette pratique du Foyer Anderlechtois. En effet, la nature des travaux objets de ces conventions fait que ceux-ci doivent dans certains cas être effectués dès avant l'entrée dans le logement. Je pense pas exemple à l'installation d'une salle de bain. Cela suppose que le locataire doive débourser une somme parfois

importante. Est-ce vraiment compatible avec son budget ? Je rappelle que nous nous situons dans la sphère du logement social.

D'autre part, quelle garantie a-t-on que les travaux soient effectués dans les règles de l'art ?

J'imagine que tous les candidats locataires du logement social ne sont pas de parfaits bricoleurs…

Le secrétaire d'Etat pourrait-il me confirmer l'existence d'une telle pratique, auquel cas je lui demanderais de me garantir qu'elle est légale ?

En outre, n'estime-t-il pas qu'elle est peu adaptée à une bonne gestion du patrimoine et de sa rénovation ?

Le secrétaire d'Etat nous a précisé à de nombreuses reprises qu'il privilégierait les rénovations de logements dans le cadre de sa politique d'investissements. Si des investissements supplémentaires pour la rénovation de la cité de la Roue sont nécessaires, je ne doute pas dès lors qu'il prêtera une grande attention aux demandes qui lui seront faites par le Foyer Anderlechtois.

Pour terminer, les difficultés sociales et financières que rencontrent les candidats au logement social sont-elles compatibles avec ce système ?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-CApitale, chargé du logement .- En 1999, le Foyer Anderlechtois a rénové partiellement 56 maisons de ses deux Cités, soit 37 maisons à la Roue et 19 maisons au Bon Air. Ces rénovations réalisées avec des crédits budgétaires ont coûté 51.312.000 francs, c'est à dire une moyenne de 916.286 francs par maison.

Compte tenu de l'enveloppe budgétaire disponible et du nombre de maisons à rénover, le Foyer Anderlechtois a opté pour la rénovation légère de l'ensemble des 56 maisons en concluant une convention avec les nouveaux locataires, afin d'éviter d'effectuer une rénovation lourde dans 28 logements, sans intervenir pour 28 autres.

Les rénovations " légères " qui ont été réalisées portent sur :

- le renouvellement de la toiture ;

- la réfection des cheminées ;

- le remplacement des menuiseries extérieures (châssis, portes extérieures, corniches) ;

- l'installation d'une salle de bains complètement équipée avec production d'eau chaude sanitaire ;

- l'installation d'un chauffage centralisé ;

- le renouvellement complet de l'installation électrique avec renforcement des compteurs.

Les conventions de rénovations passées avec les locataires ne concernaient pas ce type de travaux. Elles portent essentiellement sur les revêtements des sols et des murs, les plafonds, l'aménagement des combles et jardins…

Sur le plan technique, les travaux à réaliser par les locataires sont compensés par une diminution, à due concurrence, du loyer et le délai fixé pour réaliser les travaux est en fonction de l'ampleur de ceux-ci et des possibilités des locataires.

Si les locataires concernés semblent satisfaits de cette procédure, qui leur permet d'aménager leur logement en fonction de leurs besoins et de leurs goûts, de se l'approprier, l'ampleur des travaux à effectuer par les locataires me semble largement dépasser les capacités d'un bricoleur moyen et impose aux locataires de vivre pendant plusieurs semaines, voire plusieurs mois, dans une habitation aux allures de chantier.

Le Foyer Anderlechtois ne semble pas avoir le projet de renouveler ce type d'expériences, les conventions étant soit terminées, soit en cours pour tous les logements concernés.

Je souhaite privilégier, lors de l'attribution des crédits, des rénovations plus complètes pour limiter strictement les travaux réalisés par des locataires aux seules finitions.

Le système retenu par le Foyer Anderlechtois, même s'il n'est pas sans intérêt, me semble en effet mettre une charge trop lourde sur les locataires et tangeant sur le plan juridique.

Mme Isabelle Emmery .- Je suis satisfaite de la réponse du secrétaire d'Etat qui a l'intention d'abandonner le système des conventions rénovation.

Je souhaite toutefois poser une question complémentaire concernant le manque de cohérence de la politique de rénovation : les habitants ont l'impression que les investissements sont éparpillés alors que les sommes investies sont importantes. Comment rendre la politique de rénovation des logements plus cohérente ?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement .- Le choix des investissements relève de la responsabilité du Foyer Anderlechtois qui a paré au plus pressé. Ce manque de cohérence n'est pas propre à cette société de logement. Dans le futur, il faudra mettre l'accent sur les politiques concentrées mais la priorité ne doit pas être toujours accordée à l'aspect externe. Derrière les murs peuvent se cacher des situations dramatiques.

- L'incident est clos.

La pression sociale croissante qu'exerce le Foyer Laekenois

M. Dominiek Lootens-Stael (en néerlandais) .- Trois comités de locataires actifs au sein du Foyer Laekenois se sont regroupés pour résister à ce qu'ils appellent "la pression sociale croissante qu'exerce le Foyer Laekenois". Ils parlent même de "terreur sociale".

Il semblerait par exemple que des personnes qui rencontrent de graves problèmes pour payer leur loyer soient menacées presque immédiatement d'expulsion. Si ces affirmations sont exactes, ce type de pratiques serait monnaie courante au sein du Foyer Laekenois. Il va de soi que de telles situations sont inacceptables. Il est inadmissible qu'on cherche à impressionner, en leur envoyant des lettres de menaces dépourvues de tout fondement juridique, des personnes plongées dans une

situation sociale que les circonstances fragilisent encore davantage.

Je souhaiterais que le secrétaire d'Etat m'informe de la situation exacte. Les faits qui nous ont été rapportés dans les média sont-ils exacts ? Dans l'affirmative, quelles démarches le secrétaire d'Etat a-t-il entreprises pour rétablir l'ordre et pour indiquer à la société de logement que de telles méthodes sont illicites ?

Le secrétaire d'Etat a-t-il déjà organisé une rencontre avec la Fédération des locataires ? Dans l'affirmative, quels en sont les résultats ? Dans la négative, quand est-elle prévue ? Le secrétaire d'Etat peut-il nous donner sa réaction aux revendications de la Fédération des locataires ?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement (en néerlandais) .- La création d'une fédération des locataires du Foyer Laekenois, annoncée lors d'une conférence de presse le 29 mars dernier, me semble être une bonne nouvelle, d'autant plus que cette fédération souhaite, je la cite, " oeuvrer dans le respect de la dignité, de la tolérance et de la démocratie ". Elle ne semble pas vouloir se faire la porte-voix de partis extrémistes, ni être récupérée par eux.

Cette Fédération souhaite notamment promouvoir et défendre les intérêts des locataires du Foyer Laekenois et améliorer leur qualité et leur cadre de vie, objectifs que je partage ainsi d'ailleurs que le Foyer Laekenois lui-même.

Si lors de sa conférence de presse cette récente fédération, que je recevrai prochainement, parle d'une " pression sociale sans cesse plus dure ", je laisse à Monsieur Lootens la responsabilité du terme " terreur sociale ".

En ce qui concerne les difficultés rencontrées par les locataires pour payer leur loyer, je n'ai pas attendu cette question pour me prononcer à plusieurs reprises pour une stricte limitation des expulsions qui ne font que traduire un constat d'échec. Avec un parc de 2.897 logements, le Foyer Laekenois n'a d'ailleurs procédé qu'à 3 expulsions en 1996, et à 4 expulsions en 1997 et 1998. Nous sommes donc bien loin de la soi-disant "terreur sociale".

Il est légitime que les gestionnaires d'une société immobilière de service public veillent au paiement régulier des loyers, ce qui est le cas au Foyer Laekenois, qui a mis en place de nombreuses procédures afin d'éviter la croissance des arriérés de loyer et de proposer aux locataires en difficulté des plans de remboursement, éventuellement assortis de sanctions en cas de non-respect de ceux-ci. Je suis toutefois particulièrement réservé sur la déconnexion de la télédistribution qui semble pratiquée par le Foyer Laekenois. J'ai demandé à la SLRB d'analyser ce procédé sur le plan juridique.

Je comprends tout à la fois la volonté des sociétés immobilières de service public de percevoir normalement les loyers et les difficultés que rencontrent certains locataires pour le versement de ceux-ci. Je poursuivrai mes efforts pour que les problèmes des locataires soient mieux pris en compte. Mais je refuse toute exploitation démagogique des situations difficiles.

M. Dominiek Lootens-Stael (en néerlandais) .- En utilisant le terme " terreur sociale " j'ai repris une expression employée par les journalistes.

Ma question ne porte pas sur le nombre d'expulsions mais sur les menaces d'expulsion.

Etes-vous au courant de celles-ci ? Quand est prévue la rencontre entre le secrétaire d'Etat et la Fédération des locataires ?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement (en néerlandais) .- Cette rencontre est prévue pour la fin du mois de mai. Pour le surplus, les procédures suivies dans cette société de logement sont légales.

.- L'incident est clos.

- La réunion est close à 10h00'.