

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 20 JUIN 2000**

SOMMAIRE

QUESTIONS ORALES

de Mme Brigitte Grouwels (N) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement, concernant "les logements inoccupés dans la société de service public 'Floréal'".

(Orateurs : Mme Brigitte Grouwels et M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement)

de M. Philippe Debry (F) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement, concernant "les opérations d'achat/rénovation dans les logements sociaux".

(Orateurs: M. Philippe Debry et Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement)

**Présidence successive de M. Philippe Debry,
Président et Mme Brigitte Grouwels,
Vice-Présidente**

- La réunion est ouverte à 9h40'.

QUESTIONS ORALES

**Logements inoccupés dans la société immobilière
de service public 'Floréal'**

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- Il y a plus de deux ans, un accident mortel s'est produit dans un logement de la société immobilière de service public 'Floréal' à Watermael-Boitsfort. Deux petits enfants sont morts suite aux émanations d'un chauffe-eau défectueux. Un directeur de 'Floréal' a été condamné par le tribunal correctionnel pour cet accident.

Entre-temps, le bruit court qu'une soixantaine de logements sociaux de cette société immobilière de service public seraient vides depuis lors.

Sachant qu'un nombre particulièrement important de candidats-locataires sont inscrits sur les listes d'attente afin d'obtenir un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale, le fait que ces 60 logements ne soient pas loués m'interpelle.

En outre, cette société immobilière de service public connaît encore d'autres problèmes importants en matière de gestion et de finances.

C'est pourquoi je souhaiterais que le secrétaire d'Etat me dise :

quelles mesures 'Floréal' a prises, depuis sa condamnation, afin d'éviter que se produisent dans ses logements des cas d'intoxication au monoxyde de carbone;

combien de logements, propriété de la société immobilière de service public 'Floréal', ne sont pas loués et depuis combien de temps ils sont vides;

quels motifs invoque 'Floréal' pour ne pas mettre ces logements en location;

quelles initiatives le secrétaire d'Etat a déjà prises et prendra dans un avenir proche afin de résoudre ce problème de logements inoccupés;

comment il évalue les problèmes de gestion et les problèmes financiers de 'Floréal' et quelles tentatives il a déjà faites ou fera encore afin d'y trouver une solution.

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement (en néerlandais) .- La société immobilière de service public 'Floréal' est effectivement confrontée depuis plusieurs années à d'importants problèmes qui se traduisent notamment par un nombre relativement important de logements inoccupés.

En ce qui concerne la prévention du risque d'intoxication au monoxyde de carbone, 'Floréal' a pris, après l'accident mortel de 1995, les mesures suivantes :

une société spécialisée a contrôlé les installations de production d'eau chaude et les résultats en ont été communiqués aux locataires concernés;

une centaine de logements ont été inspectés par les services techniques de la société et l'aération des salles de bain a été améliorée;

des systèmes centralisés de production d'eau chaude ont été installés dans 82 logements;

quelque cinquante logements ont été individuellement rénovés.

En outre, 'Floréal' a un projet qui vise à remplacer les installations de chauffage et de production d'eau chaude dans plus de 200 logements.

Sur l'ensemble de son parc immobilier de 734 logements, 'Floréal' compte actuellement 73 logements vides, soit 10% du parc. Une partie de ces logements est inoccupée depuis plusieurs années déjà.

Le Conseil d'administration de la société a pensé qu'il était préférable de ne plus mettre en location des logements qui comportent un risque important d'intoxication au monoxyde de carbone.

On doit bien constater aussi que certains logements ne peuvent raisonnablement plus être mis en location en raison de leur délabrement et d'un manque inévitable d'entretien, associé à leur petitesse.

Dans les prochaines années, le nombre de logements inoccupés devrait diminuer en raison d'une rénovation logement par logement ou d'une rénovation des bâtiments dans le cadre du prochain plan triennal.

On constate également que 'Floréal' – comme la SISP le reconnaît elle-même – a connu de sérieux problèmes de gestion qui ont nécessité des restructurations drastiques.

Grâce au recrutement d'un nouveau directeur en octobre 1997, conformément aux conclusions d'un audit, on a pu commencer à réformer l'administration de la société, les méthodes de gestion qui y étaient appliquées, la régie technique et les mécanismes de contrôle internes et externes.

Il est certain que le départ du directeur après un an n'a pas amélioré le fonctionnement de la société et que son successeur est arrivé à un moment particulièrement délicat, puisque plusieurs réformes avaient déjà été lancées sans être menées à terme.

Le départ du responsable technique – pour des motifs qu'il ne me revient pas d'expliquer – a également provoqué des difficultés dans la continuité des efforts. S'il n'y a pas de perspective d'amélioration à court terme, j'envisagerai des mesures plus contraignantes.

Aujourd'hui toutefois, elles ne semblent pas s'imposer parce que la direction de 'Floréal' admet la situation de sa société et semble déterminée à y remédier.

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- Je voudrais savoir s'il y a un nouveau directeur à 'Floréal'.

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement (en néerlandais) .- Oui, depuis le mois d'août.

- L'incident est clos.

Opérations d'achat/rénovation dans les logements sociaux

M. Philippe Debry .- Monsieur le Secrétaire d'Etat, il y a aujourd'hui, me semble-t-il, un consensus pour considérer qu'il convient de diversifier l'offre de logements sociaux et plus particulièrement de disperser ceux-ci dans le tissu urbain, notamment en promouvant des opérations d'achat/rénovation par les SISP. Le Secrétaire s'est d'ailleurs exprimé clairement en faveur de telles opérations.

Néanmoins, il semble qu'actuellement des freins, tant budgétaires qu'administratifs, existent pour la réalisation de telles opérations.

Le Secrétaire d'Etat peut-il me confirmer qu'aucune opération d'achat/opération n'a été financée ces dernières années tant par les crédits issus du plan triennal d'investissement que par les crédits complémentaires ?

Dans le budget existe cependant un allocation intitulée "subsidés à la SLRB de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés agréées pour l'acquisition, la démolition et la rénovation d'ensembles d'immeubles insalubres". Cette allocation pour l'année 2000 ne s'élève qu'à 35,3 millions.

Le Secrétaire d'Etat peut-il m'informer des opérations qui ont été financées dans le cadre de cette allocation de base ?

D'autres moyens budgétaires sont-ils ou seront-ils disponibles dans le cadre de l'actuel plan triennal d'investissement pour mener de telles opérations ?

Par ailleurs, il semble que les procédures administratives de tutelle rendent difficile, notamment par leur délai, l'acquisition d'immeubles à rénover par les SISP.

Le Secrétaire d'Etat partage-t-il cette analyse? Dans l'affirmative a-t-il pris des dispositions afin de favoriser et de faciliter l'acquisition d'immeubles par les SISP?

Je remercie le Secrétaire d'Etat pour ses réponses.

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement .- Les crédits octroyés aux sociétés immobilières de service public dans le cadre du programme triennal d'investissement et des programmes complémentaires ont été uniquement consacrés à des opérations de rénovation et de réhabilitation des logements sociaux existants ou à de nouvelles constructions. Ils n'ont effectivement pas été utilisés pour des opérations d'achat/rénovation. Cela me semble d'ailleurs conforme aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 octobre 1998 relatif au financement du logement social en région bruxelloise.

En son article 15, cet arrêté précise en effet que les crédits du programme triennal sont destinés à financer l'acquisition de

terrains, la construction, la rénovation, la réhabilitation ou le parachèvement de logement. En son article 28, il précise que le programme complémentaire peut être affecté, soit aux mêmes types de travaux que ceux prévus au triennal, soit à des investissements similaires à ceux qui font l'objet du programme annuel de rénovation législative.

Le budget régional comporte une allocation sous l'appellation "subsidés à la SLRB et à ses sociétés agréées pour l'acquisition, la démolition et la rénovation d'ensembles immeubles insalubres", alimentée à hauteur de 35,3 millions en 2000. L'utilisation de cette allocation est régie par les articles 31 à 44 de l'arrêté du 29 octobre 98.

Il faut bien constater que cette allocation n'est que fort peu utilisée et que les sociétés immobilières de service public ne rentrent que très rarement des demandes d'acquisition/rénovation auprès de la SLRB.

Pour les années 1997, 1998 et 1999, la SLRB n'a été saisie que de 5 dossiers, pour les sociétés et les montants suivants:

- Home Familial Bruxellois, 10 millions
- Foyer Schaerbeekois, 7 millions
- ASSAM, 7,7 millions
- Logement Molenbeekois, 13,3 millions
- Foyer Koelkelbergeois, 14,3 millions

Soit 5 projets en 3 ans pour un montant total de 52,3 millions. A ce jour, aucune demande n'a été rentrée pour l'année 2000.

Les raisons de cet insuccès sont nombreuses et elles ne peuvent se résumer à un manque de volonté des SISP, même si celle-ci n'est ni générale, ni particulièrement développée.

La séparation entre les moyens destinés à l'acquisition et à la démolition et ceux prévus pour la rénovation est sans doute la première raison du très faible nombre d'opérations menées.

La société qui décide d'acheter et éventuellement de démolir un immeuble insalubre, ne peut en effet disposer de garanties quant au moment auquel les subsidés lui permettant de rénover ou de reconstruire lui seront accordés, ni quant au montant de ceux-ci.

Compte tenu notamment de la rigidité des programmes d'investissements triennal et complémentaire, des arbitrages nécessaires à leur élaboration, de la planification des travaux par les SISP qui y seront reprises, plusieurs années sépareront généralement l'acquisition de la rénovation ou reconstruction.

Le fait que les SISP, de par les dispositions de l'article 32 de l'arrêté du 29.10.98 ne puissent acquérir que des immeubles insalubres constitue également un frein majeur.

Cette limitation implique que d'importants travaux seront nécessaires pour mettre ces immeubles en location, travaux sur le financement desquels pèsent les incertitudes que je viens de mentionner.

Plus généralement, il n'est pas difficile de comprendre quelles sont les raisons pour lesquelles l'utilisation de l'allocation

tion de base prévue pour l'achat/rénovation est limitée à l'achat d'immeubles insalubres, c'est à dire, le plus souvent, de biens dont personne ne veut.

Enfin, le système actuel manque totalement de souplesse, notamment compte tenu du fait que les crédits prévus doivent être repris dans un programme d'investissement annuel, qui rend extrêmement difficile des achats d'opportunité. En bref, si une "occasion" intéressante se présente, les délais et procédures administratives feront généralement qu'elle échappera au logement social.

Je partage donc globalement l'analyse de Monsieur Debry sur cette problématique, analyse que j'ai eu l'occasion de faire très peu de temps après mon entrée en fonction.

Je regrette d'autant plus cet état de fait que je suis persuadé que l'avenir du logement social passe inévitablement par la multiplication des opérations d'achat d'immeubles à taille humaine dispersés dans tous les quartiers, seule méthode à même d'assurer la mixité, la cohésion sociale. Cela nécessitera une augmentation des moyens disponibles, une modification des pratiques, des instruments juridiques et une évolution des mentalités, ces 3 éléments étant complémentaires.

Sur le plan financier, l'enveloppe actuellement prévue se révélerait rapidement insuffisante pour augmenter, de manière significative les opérations d'achat/rénovation. A titre d'exemple, le Fonds du Logement, estime à 5,5 millions par logement ses opérations achat/rénovation menées dans le cadre de l'aide locative.

Un montant d'une trentaine de millions ne permettrait donc pas de réaliser un nombre significatif d'opérations.

Cette augmentation des moyens financiers doit s'accompagner d'une modification des instruments de mise en oeuvre, ces deux éléments ne pouvant être efficaces l'un sans l'autre.

L'assouplissement devra porter sur les points suivants:

la suppression de la limitation aux seuls immeubles insalubres;

l'abandon de la notion de programme annuel, génératrice de délais et de lourdeurs;

l'octroi en un court laps de temps des crédits nécessaires à l'acquisition et à la rénovation, celle-ci ne pouvant être tributaire d'une éventuelle inscription dans un plan triennal, éventuellement après des années;

une accélération des délais, moyennant des délégations aux organes de gestion des SISP ou SLRB, permettant notamment de saisir des "occasions", éventuellement via des ventes de gré à gré, moyennant des "gardes fous" (estimation du comité d'acquisition ou du receveur de l'enregistrement et des domaines,...).

La hausse des moyens, l'adaptation des normes juridiques devra enfin se combiner avec une évolution des mentalités et des pratiques des SISP, plus habituées à raisonner en termes de grands ensembles.

J'ai déjà pu insister, à plusieurs reprises, sur ma volonté de disperser le logement social dans la ville, de mieux l'intégrer dans tous les quartiers. Les pistes que je viens d'évoquer concourront certainement à atteindre cet objectif.

M. Philippe Debry .- Je me réjouis de voir mon souhait se réaliser. Je souhaite poser trois questions complémentaires :

Quels sont les délais, quel est le calendrier?

Le Gouvernement imagine-t-il de libérer des marges de manoeuvre pour favoriser l'achat/rénovation?

Qu'en est-il de l'îlot Stévin ? Y a-t-il des demandes?

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement .- En ce qui concerne les délais, ceux-ci seront les plus courts possibles puisque j'ai l'intention de mobiliser l'essentiel du prochain triennal à la fois sur de la rénovation de logements sociaux existants, mais aussi sur l'acquisition/rénovation. Il faudra donc que ce soit prêt avant le prochain triennal 2002.

En ce qui concerne les glissements budgétaires, on est "coincés" dans le triennal qui existe pour l'instant, où les crédits complémentaires ont été entièrement consacrés à la rénovation de logements, puisque l'acquisition/rénovation implique les modifications dont on a parlé précédemment.

Pour l'îlot Stévin, il y a une procédure en cours, mais je ne sais pas en dire plus...

M. Philippe Debry .- Je pensais que le "Home familial" avait fait une demande.

M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement .- A ma connaissance et sous réserve de vérification, il n'y a pas de demande introduite par le "Home familial" dans le cadre du dossier de l'îlot Stévin.

- L'incident est clos.

- La réunion est close à 10h30'.

