

Interpellation de M. De Bock : Volonté du service de l'Urbanisme de privilégier les grands logements dans le quartier du Melkriek au détriment des petits logements

M. De Bock rappelle que la société Binhôme va rénover très prochainement les maisons-pavillons situés en face des grands immeubles dans le quartier du Melkriek car elles sont inoccupées.

Selon les notes de travail fournies par Binhôme et les renseignements obtenus auprès du service de l'Urbanisme, la commune souhaite privilégier les grands logements, alors que Binhôme tend à rééquilibrer son parc immobilier dans ce quartier, composé quasi exclusivement de logements de 3 chambres et plus. Plus de 20 % des logements sont inoccupés alors que des dizaines de familles sont dans une situation d'attente car il n'y a pas assez de petits logements. Il faut donc absolument construire des logements plus petits afin de permettre aux personnes intéressées de déménager dans le quartier, et ce d'autant plus que 65% des familles en attente d'un logement sont monoparentales.

M. De Bock souhaite non seulement exposer le point de vue du comité de gestion et du conseil d'administration de Binhôme mais aussi remettre en cause la vision du passé, selon laquelle il y a lieu de construire de grands logements dans des endroits qui en sont pourtant saturés. Selon lui, le parc de logements devrait être équilibré de manière à garantir la mixité sociale.

M. De Bock souhaiterait donc obtenir de la part du Collège des réponses aux questions suivantes.

Le Collège veillera-t-il à ne pas interférer dans la demande de la société Binhôme ?

Le Collège est-il disposé à autoriser des logements plus petits, comme c'était le cas naguère ? Envisage-t-il des logements en co-living ou en copartage pour éviter que les locataires ne soient contraints à acquitter des loyers trop onéreux ?

Le Collège a-t-il donné de nouvelles instructions, de manière à rompre avec une vision qui ne correspond plus à la réalité ?

À cet égard, il convient de rappeler qu'à Uccle, la taille moyenne des logements dépasse de 20 % celle observée pour l'ensemble de la Région bruxelloise et tend à augmenter le coût de l'habitat.

M. Cools précise que la politique suivie par la majorité précédente a consisté à encourager la mixité des logements et non leur uniformité en matière de superficie.

Vu la tendance à privilégier la location de studios d'une chambre observée chez les promoteurs, les services communaux ont souvent demandé que les projets incluant la construction de 20 ou 30 logements prévoient aussi des logements de 2, 3 voire 4 chambres, de manière à pouvoir accueillir des familles.

Par ailleurs, la superficie moyenne des logements constatée à Uccle est due au fait que, pour des raisons historiques, la proportion de maisons unifamiliales y est plus importante que dans d'autres communes.

Quoi qu'il en soit, M. Cools estime que la commune doit veiller à garantir autant la mixité des superficies que la mixité sociale.

D'ailleurs, Uccle a été une commune pionnière dans le dossier du plateau Engeland, dans la mesure où elle a imposé l'établissement de 40 logements conventionnés parmi les 295 logements prévus dans le permis de lotir. Désormais, des charges d'urbanisme sont imposées dans les projets de plus de 1.000 m², de manière à permettre aux personnes à revenus moyens d'accéder au logement à Uccle.

M. Cools n'a pas eu connaissance du problème particulier évoqué par M. De Bock, lorsqu'il siégeait encore au Collège. Cependant, la demande de logements de petite taille pour répondre aux besoins des familles monoparentales lui semble tout à fait légitime. Binhôme étant selon lui fondée à introduire un dossier défendant ce point de vue, en collaboration avec la SDRB (Société de développement régional bruxellois), il espère que le Collège y répondra de manière favorable.

En tous cas, M. Cools estime que les projets de rénovation dans le quartier du Melkriek doivent veiller à assurer la mixité sociale en prévoyant du logement moyen, de manière à permettre la domiciliation dans ce secteur des familles dont les revenus se situent juste au-dessus de la limite fixée pour l'accès au logement social.

M. l'Echevin Biermann estime qu'il est hasardeux de tirer des principes généraux à partir d'un cas particulier, relatif à une demande d'urbanisme pour un site précis. Il s'agit en l'occurrence d'un site où Binhôme souhaite procéder à des opérations de rénovation.

L'analyse du dossier a permis d'établir que, pour des raisons techniques dues à l'organisation des cages d'escalier dans les bâtiments, il n'était pas possible de transformer les immeubles existants en plusieurs unités de

petite taille. M. l'Echevin Biermann tient cette information de l'architecte gestionnaire du projet de Binhôme, qui, dans un courrier envoyé au mois d'août, évoquait les éléments suivants :

« La configuration de l'immeuble et la quasi impossibilité de réaliser de petits logements ainsi que la configuration même du quartier nous ont poussés à proposer de très grands logements de cinq à six chambres plutôt que de petits logements d'une chambre. Ceux-ci font également défaut dans notre patrimoine. Dès lors, les numéros 5 et 7 y seraient consacrés aux rez-de-chaussée, premier étage et combles ».

M. l'Echevin Biermann partage le point de vue défendu par M. Cools sur l'importance de la mixité, que ce soit en termes de superficie ou de nature des logements (social ou moyen, public ou privé). La Déclaration de politique générale viendra confirmer la volonté du Collège de s'engager dans cette voie.

M. l'Echevin Biermann est également favorable au développement du co-living, du copartage et des autres formes d'habitat collectif ou intergénérationnel. Il s'agit assurément d'une piste intéressante pour transformer le bâti existant, que les logements considérés relèvent de Binhôme, de l'AISSU (Agence immobilière sociale d'Uccle) ou du service du Logement de l'administration communale.

Pour ce qui concerne la superficie des logements, M. l'Echevin Biermann émet un certain doute à l'égard des chiffres avancés par M. De Bock, et notamment le dépassement à Uccle de la taille moyenne des logements bruxellois dans une proportion de 20 %, car il n'a pu disposer jusqu'à présent de statistiques précises en cette matière.

Il est possible de procéder à des extrapolations sur base du nombre d'habitants par logement mentionné au registre national. De plus, des données statistiques permettent d'évaluer le nombre de pièces par habitation. Mais vu qu'une pièce est définie comme tout espace de plus de 4 m², il est difficile de déterminer le nombre exact de logements d'une chambre dans le parc immobilier ucclois.

Les services communaux disposent de statistiques plus précises sur les logements publics. En effet, la commune dispose de 34 logements d'une chambre moyens et de 4 logements d'une chambre sociaux. La proportion des demandes se répartit entre 59 demandes pour des logements sociaux d'une chambre et 4 demandes pour des logements moyens d'une chambre. La disproportion entre l'offre et la demande atteste qu'un travail doit être mené, notamment dans le cadre de l'AISSU.

Selon M. l'Echevin Biermann, les enjeux de la planification et de la rénovation urbaine exigent que soient mis au point les outils statistiques permettant d'avoir une vision plus claire du bâti ucclois car actuellement, la réflexion ne peut être menée que par le biais d'extrapolations en raison du manque de données fiables.

M. De Bock n'est pas satisfait par la réponse de M. l'Echevin Biermann, étant donné que la Région a développé des outils statistiques tout à fait exploitables, notamment le monitoring des quartiers en ligne. En effet, ce site internet est très performant puisqu'il suffit de taper « surface moyenne des logements bruxellois » pour apprendre que cette dernière est de 74 m² et s'avère donc inférieure à la moyenne nationale (80 m²). Selon une logique évidente, plus on s'éloigne du centre-ville, plus ces valeurs ont tendance à augmenter. La superficie moyenne des logements ucclois se situant aux alentours de 100 m², il est tout à fait possible de comparer la situation des différentes communes en ce domaine. à cet égard, M. De Bock rend hommage au travail accompli depuis 20 ans par la Région pour établir une cartographie statistique fiable de l'ensemble du territoire bruxellois.

De toute évidence, le principal enjeu de la politique du logement consiste à harmoniser l'offre avec la demande afin de dégager une solution pour les familles qui ont besoin de se loger.

Par ailleurs, la note adressée par Binhôme à ses administrateurs déplore le malentendu dû à une divergence de point de vue avec le service de l'Urbanisme de l'administration communale sur la problématique de la taille des logements : selon ce document, Binhôme a été contrainte de revoir son projet initial parce que la commune privilégiait la transformation de logements d'une chambre en logements de 3 chambres alors qu'il y a pléthore d'appartements de 3 chambres dans le quartier.

M. De Bock souhaite qu'une réunion entre Binhôme et les instances communales ait lieu sans tarder afin de préserver une place suffisante pour les petits logements, vu que de nombreuses familles, contraintes de vivre dans des logements trop grands, font face à des charges et des dépenses de chauffage excessives.

M. l'Echevin Biermann réplique que les architectes du service de l'Urbanisme exercent une mission de conseil sans se prononcer sur le fond des dossiers. Dans ce cas précis, ils ont constaté qu'en raison de la structure même des bâtiments, il était difficile d'y aménager des appartements d'une chambre. Il incombait donc à Binhôme d'interpréter la discussion entre ses représentants et les architectes du service de l'Urbanisme, puis d'en faire part à ses administrateurs. Par la suite, Binhôme est revenue auprès du service de l'Urbanisme pour l'informer de son intention de modifier son projet initial.

M. l'Echevin Biermann est tout à fait favorable à l'établissement de contacts réguliers entre la commune et Binhôme pour réfléchir non seulement au réaménagement du bâti existant mais aussi à la politique générale du logement sur le territoire communal.