

ODJ 11. Approbation du budget de la Régie foncière pour l'exercice 2021.

M. Cools regrette que la Régie foncière développe peu de nouveaux projets et limite son ambition à poursuivre les projets entrepris antérieurement.

Sous la législature précédente, des contacts avaient été établis avec le Ministre Vanhengel afin de racheter la base foncière des logements dont la commune assure la gestion dans le cadre d'un bail emphytéotique. Il s'agit en l'occurrence des immeubles sis rue des Polders et rue du Bourdon.

La Régie foncière devrait mener une réflexion plus ambitieuse sur ses missions, de façon à ce que celles-ci aillent au-delà de la simple gestion courante, et ce d'autant plus que les jeunes ménages quittent la commune, faute d'y trouver un logement abordable.

Quel est l'état d'avancement du dossier visant à la reconnaissance de « quartiers durables » sur le territoire uclois ?

M. De Bock estime que l'avenir du logement public ne peut être appréhendé sans une vision stratégique.

Malgré la fusion des logements sociaux uclois et ixellois, quatre opérateurs de logement public demeurent actifs sur le territoire communal : la commune via la Régie foncière, le CPAS, qui dispose d'une quarantaine de logements susceptibles d'être loués, la Société ucloise du logement (SUL) au sein de Binhôme (2500 logements du côté uclois, environ 1500 du côté ixellois), et enfin les Agences immobilières sociales.

M. De Bock s'était prononcé en faveur de l'achat du terrain de la rue des Polders car plus on attend, plus la valeur de ce terrain, dont la Région bruxelloise est propriétaire, risque d'augmenter, alors que la commune doit en assumer les frais de gestion sans que les loyers perçus ne constituent une compensation satisfaisante.

Le même raisonnement peut être tenu à l'égard du terrain de la plaine du Bourdon, où la Société immobilière de service public (SISP) a construit 68 logements, en collaboration avec la commune.

Selon M. De Bock, il conviendrait de réduire les portes d'accès au logement public.

Il signale à cet égard que la Régie foncière de Saint-Gilles a vendu ses 250 logements à la société de logement social « Le Foyer Sud », ce qui lui permet d'effectuer de nouveaux investissements en ce domaine sans devoir gérer elle-même les logements considérés.

Il serait opportun de mener une étude comparative pour trouver le meilleur moyen de dégager des marges.

M. l'Echevin Biermann répond que le Collège est partisan d'une gestion claire et cohérente des différents types de logement relevant de la commune.

Le Collège réfléchit à une rationalisation de l'organisation via le transfert de la gestion de l'ensemble des logements sociaux de la Régie foncière à l'Agence immobilière sociale ucloise (AISU).

La recherche d'une plus grande cohérence avec Binhôme constitue également une piste intéressante.

Le Collège envisage l'instauration éventuelle d'un guichet unique pour le logement. Le déménagement de l'AISU dans le nouveau Centre administratif est de nature à faciliter cette démarche.

Le Collège a l'ambition de développer des projets d'une certaine ampleur en matière de logement. Des investissements importants seront accomplis l'année prochaine pour la rénovation des immeubles de la Montagne de Saint-Job.

Il faudra trouver des opportunités pour accroître la part du logement public, et notamment des logements moyens de ce type, compte tenu du fait que la SLRB et Binhôme disposent encore d'une capacité foncière importante pour le développement de projets d'envergure sur le territoire ucclóis.

Le Collège mènera sa politique du logement en veillant à assurer la mixité sociale de l'habitat et en encourageant la rénovation du bâti existant parallèlement au développement de parcelles non-bâties.

La cellule « Rénovation urbaine » a fourni de nombreux efforts pour décrocher des contrats de quartier mais la configuration de la Zone de rénovation urbaine uccloise (ZDRU) ne semble pas correspondre aux attentes de la Région en ce domaine.

Toutefois, la Région a aussi mis en œuvre le dispositif des « contrats d'axes », dans le cadre duquel des propositions pourraient être émises pour la chaussée d'Alseberg.

Le Collège sollicite tous les subsides possibles dans le cadre de la politique de la Ville, notamment pour les projets de la chaussée d'Alseberg et du site Neerstalle-Merlo, ces derniers en partenariat avec Binhôme.

M. l'Echevin Biermann admet que la formule des baux emphytéotiques, qui impose à la commune le rôle de gestionnaire de logements publics sans en être propriétaire, coûte beaucoup d'argent et ne constitue pas le montage le plus favorable.

Dès lors, il convient d'étudier les formules qui viseraient à intégrer dans le patrimoine communal les parcelles soumises à ce statut.

M. l'Echevin Biermann remarque néanmoins que cette perspective est en contradiction avec la politique menée par la commune de Saint-Gilles, à laquelle M. De Bock a fait référence.

Ne serait-il pas plus judicieux de s'investir dans de nouveaux projets plutôt que de racheter la base foncière de logements moyens existants et déjà gérés par la Régie ?

Manifestement, il faut trouver le point d'équilibre le plus adéquat.

M. De Bock estime qu'il serait néfaste de s'en tenir au statu quo.

M. Cools estime que la commune doit avoir la maîtrise des terrains des sites des rues des Polders et du Bourdon si elle demeure gestionnaire des bâtiments.

M. Cools est aussi favorable à une spécialisation des acteurs : le logement social devrait relever des SISF et de l'ASU et le logement moyen, de l'administration communale.

Le groupe Uccle en avant opte pour l'abstention sur ce point, en raison du nombre trop réduit de nouveaux projets dans le budget 2021 de la Régie foncière et du manque d'ambition du Collège en matière de logement et de rénovation urbaine.

M. De Bock précise que le groupe Défi s'abstient en raison de l'absence d'une étude visant à déterminer le meilleur acteur pour la gestion de ces biens : la Régie foncière seule, ou la SISF suite à une cession totale ou partielle de la Régie.