



A.I.S.A.C.
Agence Immobilière
Sociale d'Anderlecht
Cureghem



U.L.A.C.
Union de Locataires
d'Anderlecht
Cureghem

- **Concerne : Avis émis par l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem et l'Agence immobilière Sociale d'Anderlecht-Cureghem dans le cadre de l'enquête publique du Plan d'Aménagement Directeur Heyvaert.**

Dans cette note vous trouverez (en annexe)

- une brève présentation de l'ULAC et de l' AISAC
- nos remarques générales sur le PAD Heyvaert basées sur notre expérience et nos observations qui s'appuient sur notre analyse de la situation du logement illustrée par deux documents :
- 1 Extrait du rapport d'activités 2018 de l'ULAC qui détaille les demandes enregistrées par les travailleurs sociaux qui reçoivent les personnes et leurs demandes de logement lors des permanences.
- 2 L'analyse et étude du registre des candidatures de l' AISAC

Avis de l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem ULAC
et de l'Agence immobilière d'Anderlecht-Cureghem AISAC
sur le Plan d'Aménagement Directeur du quartier Heyvaert.

Constat général

Dans le quartier de Cureghem, il y a eu plusieurs couches de Contrats de Quartiers avec pour évolution, au départ une grande place accordées aux opérations de constructions ou de rénovation de logements et a l'arrivée l'abandon de cette priorité.

Anderlecht et Cureghem en particulier est une Commune d'accueil – de nouvelles vagues d'immigrations et des ménages expulsés des communes environnantes par la hausse des loyers (Saint-gilles-Ixelles-Schaerbeek) La population à Anderlecht est passée de 95 000 à 115 000 habitants en 10 ans.

Cette fonction d'accueil des quartiers de Cureghem, du vieux Molenbeek est généralement traité avec beaucoup de légèreté par le PAD. Le PAD dit vouloir « Assurer la fonction sociale de quartier d'accueil mixte et convivial » mais ne propose pour ce faire que des interventions sur l'espace public, sans lien avec ce qui assure cette fonction d'accueil essentielle à la ville, en particulier le logement abordable et les activités économiques durablement installées dans le quartier (voitures d'occasion, marche des Abattoirs, commerces,...). Elle subi en même temps une pression importante provoquée par la spéculation immobilière dans ses parties historiquement productives (canal-Heyvaert- Le Triangle- Abattoir-Midi), pression que le PAD semble complètement ignorer.

Cureghem est considéré comme un ensemble de quartiers anciens avec un bâti à rénover et une population généralement mal logée (cf rapport 2018 état du logement occupé).

Évaluation des besoins

L'analyse de notre listing des candidats-locataires de l'AIS Anderlecht – Cureghem démontre, s'il le fallait encore, l'ampleur de la demande sociale de logement dans le quartier. Un total de 1388 ménages comptant 4356 personnes, dont 2413 enfants, est demandeur d'un logement AIS via l'AISAC. La moitié (54%) de ces ménages sont déjà domiciliés à Anderlecht, la plupart en tant que locataires de bailleurs privés (logement social de fait). L'autre moitié des inscrits est composée de ménages actuellement domiciliés dans d'autres communes bruxelloises (Molenbeek, Bruxelles, Schaerbeek...). Un peu plus de la moitié des candidats-locataires anderlechtois sont des habitants de Cureghem. En nombre, c'est 392 ménages ou 1299 personnes candidates-locataires qui habitent Cureghem.

En se basant sur le registre des candidats inscrits à l'AISAC, tout en restant dans le périmètre du PAD et ses alentours, nous pouvons donc tabler sur 392 ménages ayant besoin d'un logement social. Ceci est encore un chiffre minimaliste, car il manque les candidats locataires de Cureghem inscrits sur les registres des SISP (nous invitons Perspectives à consulter ces données à la SLRB). Nous savons qu'il est question d'un registre de 45 000 ménage bruxellois à l'échelle régionale.

Le PAD permettrait de construire 424 logements sociaux. Le calcul est vite fait et l'annonce est vite proclamée.

Combien d'expulsions de locataires pour quel plan de relogement ?

Lors de notre entretien avec Perspectives, l'ULAC a demandé si le PAD a étudié combien de ménages risquaient d'être expulsés de leur logement suite aux opérations de rénovations, d'expropriations ou de constructions du PAD. Si oui y aura -t-il un plan de relogement pour ces ménages (opérations tiroirs).

20 % de logements « sociaux » ou presque !

Dans le PAD Heyvaert, la Région nous présente la création de 20 % de logements « à finalité sociale » sur les parcelle de plus de 2000 m².

Sachant que ce PAD s'applique à changer la nature du quartier , il va transformer les marchands de voitures en promoteurs immobilier. Ces nouveaux promoteurs comme les anciens s'empresseront de planifier des opérations de 1999 m² et ainsi faire des bénéfices sur 100 % de la parcelle.

Nous appelons au maintien de la population chez elle et à l'amélioration de ses conditions de logement. Ou iront les ménages expulsés du quartier Heyvaert ?

20 % de logement sociaux à Cureghem est une régression sociale, par contre à Uccle c'est une avancée grave !!

Le film catastrophe

En combinant les politiques d'accès à la propriété – Citydev - Fonds du Logement - la collaboration

entre les AIS et les promoteurs immobilier et les cadeaux fiscaux qui s'y rapportent, dans 15/20 ans les AIS devront reloger une grande part de leur locataires.

Vu l'incapacité de la Région à construire 5000 logements, comment allons nous reloger les locataires des AIS quand les promoteurs et les petits propriétaires vendront leurs bien ?

Emploi et insertion socio-professionnelle

Une autre spécificité de Cureghem, c'est un quartier avec une activité économique, de ce fait, il est légitime de se poser la question du nombre d'emplois détruits pour combien d'emplois créées par le PAD ?

Y a-t-il un plan ou une politique de formation et de mise à l'emploi dans une Commune touchée si durement par le chômage.

Pour l'ULAC et l' AISAC

Jean-Francois Harou

Abderazzak Benayad

1- Brève présentation de l'ULAC

L'ULAC est une association reconnue et subsidiée par la Région dans le cadre de l'Insertion par le logement. A ce titre L'ULAC est un service social logement qui traite les demandes des locataires de la Commune d'Anderlecht et environs. Elle a pour but :

la réalisation effective du droit au logement :

- en logeant d'une manière adéquate et décente les familles selon leur composition et leurs besoins ;
- en œuvrant à protéger la fonction logement dans le quartier.

L'association a également pour objectif l'insertion professionnelle de personnes rencontrant des difficultés sur le marché du travail : demandeurs d'emploi peu qualifiés, chômeurs de longue durée, personnes dépendant des CPAS.

L'ULAC est reconnue comme Entreprise Solidaire et Démocratique (ESD).

L'ULAC est également impliquée dans le Projet de Cohésion Sociale des Goujons (Partenariat entre la Commune, le Foyer Anderlechtois et l'ULAC .dont

l'objectif est d'améliorer les relations entre les locataires et le bailleur social d'une part, et entre les locataires d'autre part. A travers les activités développées, le but est d'améliorer la qualité de vie des habitants en essayant de rendre l'environnement de vie épanouissant et agréable. Les deux axes principaux de ce projet sont la participation des habitants et l'action collective.

Brève présentation de l' AISAC

L' AISAC est une des dernière AIS (20 ème) reconnue par la Région en 2015.

Elle a pour objectif d'ouvrir l'accès au parc immobilier privatif de qualité aux personnes en situation précaire et ce à un loyer abordable.

Elle offre une garantie de loyer constant et une gestion globale du logement au propriétaire

La pression foncière sur Cureghem et toute la zone du canal est telle qu'il nous semble essentiel de maintenir une offre de logements abordables pour que les habitants restent dans leur quartier tout en améliorant leur conditions de logement.

Actuellement elle gère +/- 150 logements et son registre des candidatures compte 1400 ménages en attente d'un logement voir analyse en annexe.

1.1 Demandes d'interventions adressées à l'ULAC lors de ses permanences extrait du rapport d'activités 2018 de l'ULAC.

information et délivrance de conseils en matière de logement

Nous tenons des permanences sociales axées sur le logement à raison de deux fois par semaine, les lundis de 14h à 17h et les jeudis de 9h à 12h. Après chaque permanence, nous consacrons du temps au suivi des dossiers individuels et au traitement des demandes formulées. Par conséquent, les permanences ainsi que le suivi des dossiers représentent une part importante de notre travail, que nous évaluons à un mi-temps.

Nous recevons habituellement entre quinze et vingt personnes pendant un temps de permanences. Nos interventions concernent principalement les points suivants : d'une part, la recherche de logement, des litiges locatifs, des problèmes d'insalubrité, d'autre part, l'inscription et le suivi de dossiers de candidats-locataires / de locataires de services de logement (le logement social, les agences immobilières sociales, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le service Bâtiments et Logements de la commune d'Anderlecht), mais également des aides au logement (l'allocation de relogement, l'allocation loyer pour candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social.

Nous recevons également les personnes qui se présentent dans nos bureaux en dehors des temps réservés pour les permanences sociales, et ce, au travers de l'accueil. Les plages d'accueil sont aujourd'hui réparties entre les différents pôles que sont le Centre de Rénovation Urbaine, l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem et l'Insertion par le Logement.

Lors de cet accueil, nous prenons le temps d'analyser la demande formulée par les personnes qui se présentent. Nous répondons aux demandes pouvant être traitées rapidement, par exemple, la remise d'une copie de la liste de logements à louer réalisée sur base des annonces internet, la lecture d'un courrier, la réorientation d'une personne vers un service spécifique. Nous répondons également aux demandes revêtant un caractère urgent. Pour ce qui concerne les autres demandes, nous invitons les personnes à se présenter durant les temps de permanences sociales. Par conséquent, l'accueil remplit plusieurs fonctions.

1.2 Nombre d'interventions

En 2018, nous avons reçu 673 personnes que ce soit lors des permanences sociales ou sous forme de rendez-vous.

Les statistiques de cette année sont fort différentes de l'année précédente. Elle ne sont pas entièrement représentatives. En effet, ayant eu des changements de personnels au sein de l'équipe, la manière d'encoder les statistiques n'a pas toujours été la même.

| Nombre de demandeurs | Nombre d'interventions | Nombre de demandes |
|----------------------|------------------------|--------------------|
| 673 | 901 | 1445 |

Nombre de demandeurs : le nombre de personnes s'étant présentées lors des permanences sociales

Nombre d'interventions : le nombre de fois que nous avons reçu les locataires en entretien lors des permanences sociales ou sous forme de rendez-vous

Nombre de demandes : le nombre de demandes qui ont été traitées avec les locataires

2.2 Profil des demandeurs

- Provenance des demandeurs

| Commune | Nombre de ménages | % |
|--------------|-------------------|------------|
| 1000 | 42 | 6,24 |
| 1020 | 23 | 3,42 |
| 1030 | 23 | 3,42 |
| 1070 | 410 | 60,98 |
| 1080 | 51 | 7,58 |
| Total | 673 | 100 |

Plus de 60% des ménages que nous avons reçus résident dans la commune d'Anderlecht. Les autres demandeurs viennent essentiellement des communes limitrophes (Molenbeek-St-Jean et Bruxelles ville).

- Familles monoparentales

| Femme seule avec au moins 1 enfant | Homme seul avec au moins 1 enfant |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 155 sur 673 | 16 sur 673 |
| 23 % | 2,38 % |

Parmi les ménages que nous recevons, les familles monoparentales sont majoritairement composées de femmes seules avec au moins un enfant. Les femmes isolées sont davantage touchées par la précarité, et ce, parce qu'elles se voient généralement confier la garde de leurs enfants, mais également le fait qu'elles ne disposent le plus souvent pas d'un travail, voire pas de qualification.

- Nombre d'enfants

| Nombre d'enfants | Nombre de ménages | % |
|------------------|------------------------------|------------|
| 0 | 227 | 34 |
| 1 | 112 | 17 |
| 2 | 121 | 18 |
| 3 | 105 | 16 |
| 4 | 62 | 9 |
| 5 | 23 | 3 |
| 6 | 12 | 2 |
| 7+ | 0 | 0 |
| Non renseigné | 11 | 2 |
| Total | ** Expression erronée | 100 |

| | | |
|--|----|--|
| | ** | |
|--|----|--|

Un tiers des ménages que nous avons reçus durant l'année 2018 n'ont pas d'enfants. Pratiquement un quart des locataires ont deux enfants. Il nous paraît important de souligner, que près d'un tiers des ménages ont 3 enfants et plus. Les chiffres du tableau ci-dessus sont forts proches de ceux de l'année 2017.

- Source de revenus

| Revenus | Nombre | % |
|---------------|---------------------------------|------------|
| Travail | 156 | 23,20 |
| Chômage | 144 | 21,41 |
| CPAS | 248 | 36,63 |
| Mutuelle | 32 | 4,80 |
| Pension | 22 | 3,30 |
| Invalide | 20 | 2,97 |
| Indépendant | 5 | 0,74 |
| Sans revenu | 20 | 2,97 |
| Non renseigné | 26 | 3,90 |
| Total | ** Expression erronée ** | 100 |

Nous constatons, sur le plan des revenus, que plus d'un tiers des ménages que nous recevons perçoivent un revenu d'intégration voire une aide sociale, près d'un quart ont un revenu du travail et plus d'un cinquième perçoivent des allocations de chômage.

- Logement occupé

| Type | Nombre | % |
|-------------------------|---------------------------------|------------|
| Studio/ appartement 1ch | 292 | 43 |
| Appartement 2ch | 188 | 28 |
| Appartement 3ch | 47 | 7 |
| Appartement 4ch | 5 | 0,74 |
| Appartement 5ch | 1 | 0,15 |
| Sans domicile | 17 | 3 |
| Hébergé(e) | 40 | 6 |
| Maison d'accueil | 40 | 6 |
| Non renseigné | 43 | 6 |
| Total | ** Expression erronée ** | 100 |

Premièrement, 15% des ménages reçus dans nos bureaux en 2018 sont dans une situation de sans-abri, dont 6% concernent des personnes qui sont hébergées chez un membre de la famille voire un ami et 6% concernent des personnes hébergées dans une maison d'accueil.

Près de la moitié des ménages occupent un studio, un appartement comprenant 1 chambre. Tandis que plus d'un quart des ménages louent un logement de 2 chambres.

A la lecture du tableau ci-dessus concernant le nombre d'enfants, il ressort que 16% des ménages ont trois enfants et 14% ont eux de quatre à six enfants. Pour être adéquat à la taille des ménages, les logements doivent comprendre 2 voire 3, 4 ou 5 chambres.

Comparativement, nous voyons que le pourcentage de grands logements, 3 chambres et plus, occupés par les ménages que nous recevons n'est que de près de 8%. Par conséquent, la demande de grands logements est importante.

- Nature du logement occupé

| Nature | Nombre de ménages | % |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Logement dans le privé | 556 | 83 |
| Logement social | 29 | 4 |
| Fonds du logement, AIS, prop communale | 7 | 1 |
| Non renseigné | 81 | 12 |
| Total | ** Expression erronée ** | ** Expression erronée ** |

Il est intéressant de souligner que, pour une majeure partie du public avec lequel nous travaillons, le marché privé reste pour ainsi dire le seul moyen pour se loger. En effet, les délais d'attente pour se voir attribuer un logement dans les Sociétés Immobilières de Service Public, dans les Agences Immobilières Sociales, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sont longs voire extrêmement longs, et ce, compte tenu de l'importance du nombre de candidats-locataires inscrits dans les différents registres. Dans ce contexte, où la demande de logements est plus importante que l'offre de logements, de nombreux locataires sont victimes de discriminations sur base des revenus, mais également sur base de caractéristiques dites « protégées » (comme l'origine, l'âge, le sexe, etc.). Nous constatons qu'une des conséquences découlant immédiatement de cette situation est le fait que peu de locataires déménagent, malgré qu'ils occupent un logement insalubre et ou inadapté à la taille de leur ménage.

- Etat du logement occupé

| Etat du logement | Nombre de ménages | % |
|------------------|-------------------|------------|
| Adapté | 237 | 35 |
| Insalubre | 57 | 8 |
| Surpopulation | 204 | 30 |
| Non renseigné | 175 | 26 |
| Total | 673 | 100 |

Seul, 35% des locataires que nous recevons lors des permanences sociales sont dans un logement dit adapté¹. Parallèlement, près de 40 % des ménages qui se présentent dans nos bureaux sont mal logés, vivent dans une situation précaire. 30 % d'entre eux vivent dans un logement surpeuplé², tandis que 8 % occupent un bien insalubre³.

- Logement social

| Admissible au logement social | Inscrit au logement social |
|-------------------------------|----------------------------|
| 547 sur 673 | 233 sur 673 |
| 81% | 35 % |

Il est interpellant de constater, alors que 81 % des ménages sont dans les conditions d'admission pour prétendre à un logement social, seul 35% sont réellement inscrits. Ceci, est d'autant plus marquant que 30 % des ménages occupent un logement surpeuplé et 8 % un logement insalubre.

Dès lors, une partie de notre travail consiste à informer les locataires de la possibilité de s'inscrire au logement social.

Certains locataires expriment leur découragement lorsqu'ils ont connaissance du délai d'attente avant l'attribution d'un logement. Nous les orientons vers le Fonds du Logement, les AIS, les propriétés communales.

2.3 Principales demandes

| Objet de la demande | Nombres de demandes | % |
|---|---------------------------------|------------|
| Recherche logement | 152 | 10,52 |
| Logement social | 172 | 11,90 |
| Fonds du Logement | 93 | 6,44 |
| AIS et AISAC | 500 | 34,60 |
| Propriétés communales | 28 | 1,94 |
| Consultation juridique/ contrat de bail | 231 | 15,97 |
| Aide financière au logement | 176 | 12,18 |
| Autres demandes | 93 | 6,44 |
| Total | ** Expression erronée ** | 100 |

En 2018, la première demande formulée par les ménages lors des permanences sociales concernait l'inscription comme candidat-locataire à l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem, partenaire de l'ULAC.

1 Adapté à la taille du ménage et/ou à l'handicap

2 Logement trop petit par rapport à la taille du ménage

3 Logement ne répondant pas aux critères de salubrité fixés par la Région bruxelloise