

CCUA - GT HABITAT

LOGEMENTS PUBLICS UCCLOIS – RECOMMANDATIONS ADOPTÉES LE 11.03.2024

EXECUTIVE SUMMARY

Le Conseil Consultatif Ucclois des Aîné·e·s s'est penché sur la situation des senior·e·s dans les logements publics situés sur la commune, sur leurs conditions de maintien et d'accès à ces logements, sur l'environnement relationnel au sein de ces habitats, sur les alternatives aux modes de fonctionnement actuel, et a émis des recommandations.

Les logements publics ucclois comprennent les logements sociaux (BinHôte et ABC), les logements à finalité sociale (AISU, Régie foncière, CPAS) et les logements moyens. Certains points de priorité, des assouplissements des conditions de revenus et la protection par des baux longs, sont attribués en faveur des 60+ ou 65+, et les 70+ ne peuvent plus subir de mutation d'office pour logements devenus inadaptés. Seuls 15 logements sociaux sur 1720 sont adaptés aux normes PMR / fauteuil roulant, mais des asbl spécialisées transforment notamment les baignoires en douche pour permettre le maintien du senior dans ses murs.

Le travail social, qui a pour objectif l'amélioration de la qualité de vie et le maintien du droit au logement, se subdivise en 3 missions : le travail social individuel et collectif effectué par des professionnels, le travail social communautaire via des Projets de cohésion sociale (PCS), et l'action des Conseils Consultatif des Locataires (CoCoLo) sous le contrôle des délégués sociaux de la SLRB.

Les recommandations du CCUA visent :

- ✓ L'augmentation du nombre des logements sociaux et moyens, par :
 - Le mécanisme des charges d'urbanisme pour les projets immobiliers d'une certaine ampleur
 - L'introduction du Home sharing intergénérationnel comme 3^e pilier du logement public, à côté de l'AISU et de la Régie foncière. Cette ligne d'action permet de faire remonter le quota des logements à finalité sociale, pointé comme étant faible à Uccle, et cela sans budgets régionaux additionnels puisque principalement basé sur le stock existant des logements privés.
 - La mobilisation des étages vides de certains commerces, basée sur un inventaire, de la sensibilisation, et des amendes administratives pour pousser les propriétaires vers des locations longue durée avec l'AISU, avec une fraction dédiée à des seniors ou à du logement intergénérationnel.
- ✓ La création du guichet unique pour guider tous les publics fragilisés vers toutes les ressources communales de logements publics, afin qu'il trouve réponse à toutes ses

questions sans prendre son bâton de pèlerin, et qu'il soit renvoyé vers l'instance qui lui correspond le mieux

- ✓ L'augmentation du quota de logements adaptés pour PMR et seniors, avec respect des normes ANLH et SLRB, voire leur adaptation en ce qui concerne l'équipement des cuisines et salle de bain
- ✓ Des expériences pilotes de nouvelles formes d'habitat groupé dans les logements publics ucclois, telle que le modèle ABBEYFIELD. Et le développement d'initiatives d'habitat communautaire et solidaire comme la « Communauté Montagne de St Job ASBL », qui réunit des familles et des personnes en situation de handicap mental.
- ✓ Une plus grande attention à la situation vulnérable des ainé·e·s. Certains seniors 70+ théoriquement protégés dans leur logement social subissent des déstabilisations par des contraintes morales, ou la fracture numérique. Des priorités devraient leur être accordées pour les réparations de leur logement et l'assistance dans le paiement de leurs charges communes. Il faut viser l'amélioration de la communication entre les occupants de logement et avec les gestionnaires, via la distribution des magazines communaux, les panneaux d'affichage, et des news internet ciblés.
- ✓ Un meilleur accès aux loisirs et aux commerces. Plusieurs initiatives sont listées dont un meilleur accès au CCU à partir de certains quartiers, la visibilité des centres récréatifs, la redynamisation des comités des fêtes de certains quartiers. Pas d'espaces privilégiés pour des magasins, peu d'attrait pour les marchands ambulants, mais un foodtruck solidaire apprécié des riverains. Mise en place d'emplacements de voitures partagées, et de navettes à jour/heures fixes A/R vers les commerces du centre d'Uccle, les hôpitaux, le square des Héros.
- ✓ La prise en compte des demandes de l'AISSU, visant à améliorer son fonctionnement, tant au niveau communal qu'au niveau régional.

*

* *

CCUA - GT HABITAT

LOGEMENTS PUBLICS UCclois – RECOMMANDATIONS ADOPTÉES

LE 11.03.2024

Le CCUA a mis à l'ordre du jour de ses travaux l'examen de la situation des senior-e-s dans les logements publics situés sur la commune, de leurs conditions de maintien et d'accès à ces logements, de l'environnement relationnel au sein de ces établissements, des alternatives aux modes de fonctionnement actuel, et des recommandations à l'attention du Conseil Communal.

Plusieurs délégations des membres du CCUA ont rencontré successivement :

- ✓ Mme Nicaise, directrice générale de BinHôme, le 5/7/2022
- ✓ Mr Vieira de Matos, directeur de l'AISSU, le 19/8/2022
- ✓ Mme Sarrazin, présidente honoraire du CoCoLo d'ABC, le 21/10/2022
- ✓ Mr Clarebots, responsable de la cellule logement du CPAS ucclinois, le 30/3/2023
- ✓ Mme Willems, responsable de l'action sociale d'ABC et Mr Leroy, responsable du service social de Messidor/Cobralo, le 13/7/2023
- ✓ Mr l'Echevin Biermann, en présence de Mr l'Echevin Lambert-Limbosch, le 16/6/2023

Sur base de ces entretiens et de recherches complémentaires, le CCUA a établi le rapport et les recommandations suivantes :

1) OFFRE GLOBALE DE LOGEMENTS PUBLICS A UCCLÉ

- ✓ Les logements publics ucclinois reprennent les logements sociaux, les logements à finalité sociale et les logements moyens : toutes ces catégories ont leurs publics-cibles en fonction de critères objectifs, dont les revenus. Le parc public doit être orienté vers la population ucclinoise qui est vieillissante, mais aussi vers les familles, car Uccle dispose de beaucoup d'infrastructures d'accueil bien réparties sur le territoire (écoles, culture, hôpitaux...). L'objectif est de vivre à l'échelle du quartier, ce qui est favorable à une mobilité durable. L'immobilier ucclinois est souvent inaccessible (achat, location) pour les jeunes adultes même non précarisés. C'est pourquoi les autorités communales ont la volonté d'augmenter le nombre de logements moyens, en privilégiant les jeunes familles. Toutefois Uccle est un petit propriétaire foncier (quelques terrains exploitables comparé à la Région, en charge du logement social.
- ✓ En matière de logement social, les données IBSA 2021 sont les suivantes : 1720 logements sociaux à Uccle sur un total régional de 40 347 (gérés par les 16 Sociétés immobilières de service public ou SISP), soit 4,3% du parc. Un autre indicateur utile est celui de la proportion de logements sociaux par rapport au total des logements ucclinois :

4,5 %, alors que l'objectif de la Région est de tendre vers 15%. Deux SISP sont les acteurs dominants du logement sociale à Uccle : sur base du rapport annuel 2021, BinHôme dispose de 1040 logements à Uccle (2550 au total, le solde étant principalement situé sur Ixelles), et ABC en dispose de 680.

- ✓ La commune n'est pas favorable à la construction de bâtiments neufs de logements sociaux sur des terrains administrativement à bâtir, mais à caractère vert marqué (exemple le Keyenbempt) : car au-delà du caractère vert, le quartier est déjà bien pourvu en logements sociaux, et il convient de garder des espaces récréatifs aux abords de ces logements. La commune tient à sauvegarder la mixité sociale, et éviter les ghettos. Concernant le projet régional sur le site du Keyenbempt, la commune a proposé des alternatives sur le parking Stalle dans le cadre de son réaménagement (diminuer l'emprise au sol du parking par la construction sur 1 ou 2 niveau complémentaires), ainsi que sur certaines parcelles longeant la rue de l'Étoile.
- ✓ Par ailleurs, la Commune est désormais partie prenante du Plan d'urgence logement lancé par la Région, selon un protocole de collaboration entre les deux parties, conclu le 24 mai 2023. Ceci implique concrètement un travail renforcé sur la détection des logements inoccupés, la possibilité d'activer le droit de gestion publiques de ces logements (conformément à l'Ordonnance régionale du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement), ainsi que la mise en application de la socialisation de logements publics moyens pour leurs locataires remplissant les conditions d'accès au logement social.
- ✓ En outre, le terrain à l'angle rue de Stalle / Chaussée d'Alseberg permettrait une quinzaine de logements (appel à projet dans le cadre des contrats de quartier durable)
- ✓ En matière de logements à finalité sociale, Il faut citer l'AIU qui gère 250 logements AIS, dont 180 sur Uccle. Ces logements peuvent être attribués à des candidats locataires disposant de revenus jusqu'à un seuil de + de 50% au-dessus du seuil d'accès au logement social. L'objectif de l'AIU est de tendre vers 300 à 320 logements en 2024-2025, bien répartis pour essayer de garder un esprit de village ucclais.
- ✓ Les logements de la régie foncière ucclaise comprennent 157 logements, dont 130 moyens et 27 à finalité sociale. Les réserves financières de la Régie sont plutôt affectées pour le moment à l'amélioration PEB (isolation, panneaux photovoltaïques et communautés d'énergie), qu'à l'acquisition de nouveaux bâtiments.
- ✓ Le CPAS met en location 24 logements sociaux dont 21 sont des logements propriétés du CPAS d'Uccle et 3 sont des logements garantis (le CPAS loue le logement à un propriétaire privé en devenant le locataire principal et le sous-loue à un demandeur de logement CPAS et ce à un tarif social). Le C.P.A.S met également en location 5 logements moyens au prix du marché locatif avec gestion locative similaire à celle du secteur privé. A noter un logement dans le cadre du fonds Anne Ley qui ne peut être loué qu'à un couple, sans enfants, dont les membres sont âgés de moins de 30 ans et dont un malade).

- ✓ Les logements publics ucclois comprennent donc 2087 unités (1720 logements sociaux + 180 logements AISU + 157 logements Régie foncière + 30 logements CPAS)

2) CONDITIONS DE MAINTIEN ET D'ACCÈS POUR LES SENIOR·E·S

L'examen du CCUA a mis en évidence la faiblesse du nombre de logements sociaux mis à la disposition des aîné-es, ou de logements présentant des lacunes d'aménagement ne leur permettant pas de rester le plus longtemps possible, autonome et dans leurs habitudes/repères.

2.1. Règles en vigueur dans le logement social

La vérification des 5 critères d'attribution et le calcul du loyer sont effectués rigoureusement, mais un des critères bénéficie d'un assouplissement en faveur des seniors : si le candidat locataire introduit sa demande de logement social, l'année avant de partir à la retraite, la condition de revenus n'est pas prise en compte.

La place sur la liste d'attente dépend du nombre de titres de priorité acquis. Les membres du ménage âgé de 60 ans et plus bénéficie chacun d'un titre de priorité supplémentaire.

Une dérogation à l'ordre chronologique d'affectation des logements est prévue lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques. Les personnes reconnues handicapées sur la base de faits survenus après l'âge de 65 ans bénéficient de certains avantages en matière d'admission ou de logement adapté.

Les baux prenant effet à partir du 01/01/2013 sont conclus pour une durée de neuf ans. Toutefois, le Code du logement prévoit une dérogation pour les personnes handicapées et les seniors 65 + au moment de la prise d'effet du bail initial, dans le sens où ces baux restent à durée indéterminée

Le loyer réel (somme due annuellement par le locataire) est égal au loyer de base multiplié par le coefficient de revenus. L'indexation du montant est liée à l'indice santé (adaptation annuelle au 1^{er} janvier). Les conditions de revenus sont réexaminées tous les 3 ans, de même que les conditions d'accès au logement social : un renon peut être signifié si les conditions d'accès ne sont plus remplies. Si les conditions maritales changent en cours de bail, l'hébergement est poursuivi pendant 3 mois sans prise en compte des nouveaux revenus, et ensuite le loyer est revu. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa mise à la retraite, et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice annexe, une demande d'adaptation peut être introduite et cela même si la diminution n'atteint pas 20 %.

En ce qui concerne **les charges**, les locataires sociaux bénéficient du tarif social sur leurs consommations. Le relevé est individuel pour les maisons et solidaire à 80% pour les immeubles sur la base du relevé des appareils de mesurage individuel et 20% répartis de manière équitable entre le nombre de logements (charges affectant les parties communes des immeubles à appartement). Cette question des charges est sensible dans les logements anciens, où elles peuvent représenter un montant supérieur au loyer.

Les conditions de **maintien** dans son logement d'un senior ou d'une personne porteuse de handicap, sont évaluées au cas par cas quand il est nécessaire d'adapter ce logement. En cas de relogement plus adapté à la composition de ménage du locataire, il est prévu des priorités pour ces publics fragilisés.

Ces relogements se font en général par **mutation**, c.à.d par passage d'un logement qui devient inadapté vers un logement adapté à la composition du ménage du locataire au sein de la société bailleuse (même commune ou rayon de 5 km, confort comparable). Les **transferts** sont organisés d'un logement adapté vers un autre logement adapté.

Un arrêté détermine les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents logements offerts pour logement avec chambre excédentaire ou sur-adapté. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de 70 ans. Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins 65 ans, ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits. Pour les personnes <70 ans susceptibles de subir une mutation forcée, cela se fait par la négociation, avec des propositions de relogement dans le même quartier. Et comme les logements 1 chambre sont rares, ces demandes de mutation ne sont pas souvent suivies d'effet.

Le ROI impose un bain ou une douche individuelle, pour tous les logements 1 chambre. Mais actuellement, il est admis pour un PMR de pouvoir transformer sa baignoire en douche en restant dans son logement. Des asbl spécialisées accompagnent ces demandes en traitant les situations de handicap au cas par cas. Une base de données régionales est en constitution pour lister tous ces logements PMR existants et en projet.

Le délai pour obtenir un logement social est de 15 à 17 ans. Un palliatif est instauré par les allocations loyers (ADIL), permettant à des demandeurs inscrits sur les listes d'attente du logement social, bénéficiant de points de priorité, de continuer leur location sur le marché libre en bénéficiant d'une allocation mensuelle, pour 5 ans, de 136 € à 181 € /mois, avec majoration par enfant à charge.

Plus d'informations peuvent être obtenues en consultant :

- l'AGRB du 26/9/1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB et les SISP
- l'Ordonnance du 17/7/2003 portant le code bruxellois du logement

2.2 BinHôme

La population d'Uccle étant une commune assez âgée (19% de 65+), il y a une demande accrue de logements d'une chambre pour les seniors, alors que la majorité des logements comporte trois chambres. La pression sur **les demandes d'inscription** est forte : BinHôme sur Uccle-XL a enregistré 32 341 demandes pour un parc total de 2 548 logements, avec un faible taux de vacance.

Les mutations et transferts représentent 43,75 % des attributions de 2021 pour BinHôme.

610 locataires chefs de ménage sont âgés de 60 à 70 ans, et 533 de 71 ans et plus sur un total de 2 133 locataires : 54 % des chefs de ménage ont donc + de 60 ans. Il y a 258 hommes membres de ménage âgés de 60 à 70 ans et 424 femmes, et 195 hommes de 71 ans et plus et 414 femmes sur un total global de 5 009 : la proportion des + de 60 ans tombe à 26%, vu que les autres ménages + jeunes comptent plus d'enfants.

Logements destinés aux personnes à mobilité réduite

Adresse	Logements accessibles équipés permettant la visite de personnes handicapées y compris en chaise roulante					Logements adaptés accessibles entièrement équipés spécifiquement pour les personnes handicapées y compris celles en fauteuil roulant		
	0Ch	1CH	2CH	3CH	4CH	0CH	1CH	2CH
Ballegeer 77		7	8	8				
Merlo I		52	72	36	9			
Merlo II	8	61	54	18				
Merlo368				1				
Trois Rois							5	2
Bourdon						3		
Moensberg						2		

2.3 ABC

ABC compte plus de locataires âgés que BinHôme : c'est une des sociétés bruxelloises avec le plus de personnes âgées.

Il n'y a pas de logements dédiés pour seniors ou PMR. Les logements peuvent être adaptés à la demande du locataire (3 logements PMR au Homborch). Comme le prévoit le code du logement, tout résident peut rester dans son logement au-delà de 70 ans. Si des familles sont en position pour recevoir un logement adapté, des seniors isolés peuvent être déplacés vers des logements à 1 chambre mais cette solution apporte beaucoup de réactions émotives difficiles à gérer tant pour les responsables que par les intéressés. Lors de déménagements, des rénovations grâce aux subsides de la SLRB peuvent être envisagées. Pour le transfert d'une maison vers un appartement au rez par exemple, le délai est de +- 1 an, le temps nécessaire à la rénovation / adaptation, suivant possibilités budgétaires d'ABC.

2.4 AISU

La part des studios (29%) + appartements 1 chambre (30%) dans les logements loués par l'AISU se monte à 59%, ce qui est favorable aux aîné·e·s. De l'ordre de 10% du parc de

logements est adapté aux seniors ou PMR légers (Rez de chaussée, douche au lieu de bain, mains courantes ...). Il s'agit en général de logements neufs ou récemment rénovés.

Pour les PMR en chaise roulante, la rénovation étant plus lourde, les propriétaires hésitent à entreprendre des travaux onéreux pour des locations peu « rentables ». L'AI SU ne dispose que de deux logements répondant à ces normes. Mais dans les futurs nouveaux projets, il est prévu d'en augmenter le nombre.

Une des difficultés est que, pour pouvoir obtenir les subsides importants de la Région pour ses travaux, le propriétaire doit connaître le niveau précis d'handicap du futur preneur, et l'AI SU n'est pas à même, à ce stade, de définir exactement l'identité des preneurs. Le contrat de gestion de l'AI SU ne reprend pas explicitement l'objectif 2024 de quota en logements seniors/ PMR légers et de logements PMR lourds. En matière de bail ou de maintien dans les lieux, il n'y a pas de protection particulière pour les aîné·e·s comme pour le logement social (70+) : toutefois ils logent en général dans un logement qui leur est adapté. Quand il se retrouve seul dans un grand logement, une mutation lui est proposée vers un logement plus adéquat. Dans le règlement d'attribution de l'AI SU, le principe d'une mutation contrainte (comme pour le logement social) en cas de logement devenu trop grand, est repris, mais pratiquement jamais appliqué. La proportion de seniors 65+ signataires des contrats de sous-location est de 51/248 = 20%. Ces 65+ sont relativement valides. A titre de comparaison, les 65-79 représentent 13% à Uccle et les 65+ représentent 19% (mais, dont une partie en MR/MRS).

La demande excédant l'offre, les critères d'attribution sont soumis à des règles, qui ne sont pas aussi strictes que pour le logement social, et qui dépendent de chaque AIS. Parmi ces règles d'attribution, il y a la règle premier arrivé-premier servi : 0 point à l'inscription, et puis 1 point par année. Mais 2 points de plus sont attribués à l'âge de la retraite, et 2 points de plus pour un·e pensionné·e vivant sous le même toit.

Pour chiffrer les idées sur la pression de la demande, un dossier éligible trouve souvent un aboutissement dans les 2 ans de l'inscription. Exemple type : un senior qui approche de la pension et qui s'inscrit à l'AI SU 2 ans avant l'échéance, bénéficie de 4 points de priorité.

3) ENVIRONNEMENT RELATIONNEL AU SEIN DE CES ETABLISSEMENTS

L'**action sociale** est soutenue par la SRLB au niveau des SISF, de ses travailleurs sociaux, du CoCoLo et des Projets de Cohésion Sociale (PCS). Le travail social, qui a pour objectif l'amélioration de la qualité de vie et le maintien du droit au logement, dans le respect des droits et devoirs réciproques, se subdivise en 3 missions :

3.1 Travail social individuel (service social des SISF et travailleurs sociaux détachés de la SASL asbl) qui se charge de l'accompagnement social des locataires sociaux – orientation vers les services compétents, mise sur pied de toute activité en lien avec l'accompagnement social, participation aux réflexions organisée sur le thème de l'occupation sociale et mise en place d'une équipe mobile pour soutenir les locataires sociaux en souffrance psychologique.

Quatre travailleurs sociaux sont embauchés par BinHôme sur fonds propres. Ils traitent les demandes exprimées par les locataires liées au logement social et plus globalement à leur situation personnelle ou familiale. Ils assurent un accompagnement psychosocial et un travail de réorientation sur la base de l'analyse de la situation.

Deux assistants sociaux assurent les 3 niveaux de traitements des conflits (amiable, lettre de mise en demeure avec modalités, justice de paix). Il existe aussi un site pour permettre aux habitants de présenter les anomalies et dysfonctionnement des bâtiments (analogue à Fix my street pour les espaces publics). Une permanence décentralisée de la SASL est organisée par BinHôme à Uccle avec une antenne située rue Ballegeer, 69.

En outre, les immeubles disposent d'une personne de référence qui officie à la fois comme « concierge » et personne de confiance sur le terrain. Ces référents n'habitent en général pas sur place, pour pouvoir être neutres et arbitrer les conflits, au premier niveau, dans le respect de la dignité des personnes. BinHôme dispose de 28 référents d'immeuble et d'un agent de convivialité.

Le responsable du service social appartient au STAFF de BinHôme de même que le responsable Entretien et maintenance.

3.2 Travail social collectif (PCS ET SISP)

Il est assuré par 2 travailleurs sociaux chez BinHôme. A partir de problématiques observées et des pratiques de terrain (service social, service technique, service administratif, direction), ils proposent aux habitants des séances d'information ou de concertation. Cela consiste à regrouper des personnes qui ont un problème commun et de trouver avec elles des solutions concrètes (conflits de voisinage, économie d'énergie, techniques de médiation).

3.3 Travail social communautaire

Il s'adresse à la communauté des locataires et est organisé au niveau régional. Il est développé essentiellement par l'action des Projets de cohésion sociale (PCS) - activités organisées, traitement des problématiques, participation, responsabilisation, détection de besoins, partenariats locaux et régionaux -. Cet accompagnement est essentiellement mis en place par l'asbl Dynaco (reconnue par la SRLB, elle a pour but de favoriser et de soutenir les démarches, initiatives et actions émanant de citoyens et visant à agir individuellement et collectivement sur leur environnement et leurs conditions de vie) au travers de trois PCS sis à Uccle : Melkriek, Merlo et Homborch où, en 2021, il a été constaté une augmentation des problématiques individuelles, d'isolement, d'incivilité et d'agressivité dues au confinement et à ses mesures changeantes, mais qui auraient depuis lors favorablement évolué.

Les **délégués sociaux** engagés par la SRLB jouent également un rôle important. Ils sont chargés de faire respecter la réglementation que les 16 SISP doivent suivre (présence requise aux réunions de gestion des SISP, contrôle des mesures d'expulsion, traitement des plaintes introduites par les candidats locataires et locataires, suivi des contrats de gestion en partenariat avec la cellule de gestion de la SLRB, établissement d'un rapport annuel et semestriel de leurs activités et de celles des SISP, contrôle du fonctionnement du CoCoLo et

traitement des plaintes). Chaque délégué contrôle une ou plusieurs SISP pour une période de trois ans.

Le **Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo)** a pour principal objectif de développer le dialogue entre les locataires sociaux et les SISP. Il est institué auprès de chaque SISP (date des élections et modalités fixées par le Gouvernement). Pour BinHôme, après une période de flottement liée au Covid, 12 candidats ont été élus en septembre 2022. Deux représentants du CoCoLo sont membres et assistent au CA sauf pour les points concernant le personnel, l'attribution des logements et les dossiers touchant des personnes. Quatre séances se tiennent par an auxquelles sont invités tous ces 12 représentants des locataires, qui peuvent interpellier ses membres dans le cadre des compétences du Conseil. Le CoCoLo émet d'initiative ou à la demande de la SISP des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel relative aux compétences de ce dernier.

Le CoCoLo peut de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation. A noter, qu'en Angleterre, l'équivalent des nouveaux engagés CoCoLo suivent une formation organisée par les pouvoirs publics.

Les comités de fêtes de quartier avaient quasiment cessé leurs animations (concours de pétanques et autres festivités d'initiative locale) pendant la longue période du COVID. On constate une certaine tendance à la reprise des activités. La Commune dispose d'un Centre récréatif des seniors au Homborch (qui devient Maison de quartier en février 2024) mais pas au Melkriek. Quelques activités intergénérationnelles sont organisées dans ce quartier grâce au PCS. Les infos sont correctement diffusées via des panneaux d'affichage : 2 valves disponibles au Moensberg sont sous-utilisées.

La SRLB contrôle le fonctionnement et le bon déroulement des relations CoCoLo et SISP. Elle organise l'information des locataires des SISP quant au rôle et au fonctionnement du CoCoLo et assure la formation continue des personnes élues au CoCoLo. Le Gouvernement prévoit un budget annuel de fonctionnement. Enfin il est possible aux CoCoLo de se regrouper au sein d'une fédération représentative.

4) RECOMMANDATIONS

4.1 LES CHARGES D'URBANISME

- ✓ Ces charges d'urbanisme imposent aux demandeurs de PU d'une certaine ampleur, la réalisation de certaines obligations ou le paiement de charges (50 à 200 €/m² plancher) pour permettre aux pouvoirs publics de financer les coûts d'infrastructure (route, transports publics) ou d'équipements (écoles, hôpitaux).

Le CCUA préconise la systématisation de l'imposition de charges d'urbanisme en nature appliquées à des gros projets de promoteurs privés et visant à faire construire un quota de logements sociaux, à finalité sociale ou logements moyens : par ex. le permis d'urbanisme Rue Van Ophem comporte une charge en nature de construction de logements à loyer contrôlé. Idem pour le projet Illochroma (+- 300 logements), qui devrait imposer des charges urbanistiques lourdes pour rendre le quartier adapté (plaine

de jeux, école, crèche...), mais aussi viser l'objectif de construction d'un quota de 15% de logements public (par exemple min 50% social et le solde en logements moyens).

Le CCUA demande la mention explicite de logements sociaux spécialement équipés pour les seniors ou les PMRs dans ces charges d'urbanisme, et un quota de 15 % de tels logements.

4.2 LE HOME SHARING COMME 3EME PILIER DU LOGEMENT PUBLIC

- ✓ Le Home sharing intergénérationnel vise à ouvrir les espaces excédentaires dans les logements existants des seniors, à des juniors précarisés/ étudiants. Le Home sharing peut se gérer suivant le marché libre, ou le marché conventionné (le senior s'engage à accueillir des juniors respectant les critères financiers pour se voir attribuer un logement à finalité sociale). Notre Conseil a déjà publié un avis aux autorités communales pour promouvoir ces initiatives : https://www.uccle.be/sites/default/files/filemanager/Com/Docu/CCUA-Projet-avis-logements-intergenerationnels-V2_U1180_fr.pdf.

Cette ligne d'action permet de faire remonter le quota logements sociaux + logements à finalité sociale / logements totaux, pointé comme étant faible à Uccle, et cela sans budgets régionaux additionnels puisque principalement basé sur le stock existant des logements privés.

Il s'agit de développer le home sharing intergénérationnel comme 3^{ème} pilier de la politique communale, à côté de l'AISU et de la Régie foncière, pour développer les logements à finalité sociale.

4.3 AGIR SUR LES LOGEMENTS INOCCUPES AUX ETAGES DES COMMERCES

- ✓ Des possibilités nombreuses existent aux étages vides de certains commerces. Un inventaire devrait être dressé par la commune. Les autorités communales sont invitées à réfléchir à des modes d'action envers les propriétaires récalcitrants : technique de la carotte et du bâton. Par exemple l'agitation du spectre d'amendes administratives, pour pousser les propriétaires vers des locations longue durée avec l'AISU, avec une fraction dédiée à des seniors ou à du logement intergénérationnel

4.4 LE GUICHET UNIQUE

- ✓ Le CCUA prône la création d'un guichet unique pour guider tous les publics fragilisés vers toutes les ressources communales de logements publics (régie foncière, CPAS, AISU, logement social, Home sharing), via des baux de longue durée et baux de courte durée, avec des loyers plafonnés. La création de ce guichet unique est d'ailleurs expressément reprise dans la déclaration de politique générale communale 2018-2024 (information sur tous types de logement y compris alternatif et les aides publiques)

Ce public fragilisé trouverait réponse à toutes ses questions sans prendre son bâton de pèlerin, et serait renvoyé vers l'instance qui lui correspond le mieux. La commune y travaille, mais l'interaction avec le CPAS est délicate car leurs agents sont d'une grande prudence (soumis au secret professionnel), ce qui n'est pas le cas du personnel des

services sociaux communaux. Par ailleurs, il faut pouvoir se concerter également avec BinHôme et ABC, qui ne dépendent pas de la commune. Il devrait y avoir moyen de passer au-dessus de ces difficultés, car il s'agit d'un guichet pour délivrer des premiers renseignements aux citoyens, sans rentrer dans des précisions qui relèvent de la protection de la vie privée.

Plusieurs sites sont efficaces pour guider les senior·e·s ou leurs personnes accompagnantes concernant la mise en place de services à domicile (CPAS d'Uccle, InforHome, les mutuelles). Toutefois, pour tenir compte de la fracture numérique, le CCUA plaide pour ce guichet unique en tant que source centralisée communale pour la première information de base, une sorte de tutorat qui va piloter le demandeur en lui relayant les contacts les plus utiles dans son cas particulier. Un organisme comme Home-grade transposé à l'aide à domicile pour seniors (et personnes handicapées) serait utile.

4.5 OUVRIR LES LOGEMENTS SOCIAUX AUX PMR ET SENIOR·E·S

- ✓ Un maximum de logements sociaux provenant de nouveaux projets ou de rénovations devraient être équipés de manière conforme à l'accueil des PMR et senior·e·s, de manière à ne pas déstabiliser, déraciner les seniors suite à l'évolution de leurs paramètres physiologiques :
 - i. Privilégier les douches à l'italienne avec larges portes pour passage de chaise roulante. Adapter les hauteurs des éviers/lavabos...
 - ii. Respect des normes ANLH, et des dispositions techniques/ fonctionnelles pour la confection des cahiers des charges, en termes de sdb, cuisines, portes, escaliers...) (cfr site de la SLRB)
 - iii. Possibilité win-win d'utiliser la non-adéquation de logements devenus trop grands pour le senior (enfants ont quitté le domicile), et qui, étant anciens, disposent de baignoires au lieu de douches, comme moyen de pression pour guider le senior vers des logements 1 chambre plus récents, en rez de chaussée, avec douche adaptée.
 - iv. Certains récents appartements sociaux (ex rue du Silence) ont des équipements de cuisine basiques (bacs éviers raccordés sans autres électroménagers de base), et des douches de gabarit minimum. Il est utile d'actualiser ces normes pour favoriser un maximum de logements admissibles pour seniors.

4.6 EXPERIENCES PILOTES DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

- ✓ Le CCUA recommande d'intégrer des expériences pilotes de nouvelles formes d'habitat groupé dans les logements publics uclois, telle que le modèle ABBEYFIELD. Cette forme d'habitat groupé commence à voir le jour mais s'adresse plutôt à des seniors encore valides qui vivent en collectivité tout en préservant leur intimité/indépendance, chacun, dans un petit appartement, mais qui acceptent au sein

de leur immeuble de partager des lieux et moments communs et participent à la gestion (cfr exemple dans les communes d'Etterbeek, Watermael-Boitsfort).

A noter également, l'expérience en cours depuis 1974, à Uccle, d'habitat communautaire et solidaire « Communauté Montagne de St Job ASBL », qui réunit des familles et des personnes en situation de handicap mental. Ces logements appartiennent à la Commune qui en soutenant l'ASBL, concourt indirectement à l'objectif social de la Communauté, laquelle gère et entretient ce patrimoine. Il y aurait lieu d'évaluer la nécessité de multiplier cette initiative (liste d'attente... ?)

4.7 PLUS D'ATTENTION SUR LA SITUATION VULNERABLE DES AINÉ·E·S

- ✓ Les référents sociaux des organismes gérant les senior·e·s dans le logement public devraient être plus attentifs aux risques de déstabilisation vécus par certains + 70 ans, qui sont théoriquement protégés pour leur maintien dans leur logement social, mais qui subissent des contraintes secondaires.

Notre Conseil a été saisi de certains cas de pressions par ajustement du loyer, manque de réactivité aux demandes de réparation, R-V avec l'assistante sociale qui traîne, ou l'évocation de la fin des ennuis relationnels avec les voisins si on déménage...

Par ailleurs, le CCUA recommande de donner une certaine forme de priorité aux ainé·e·s pour effectuer les réparations nécessaires de leur logement, car ils sont moins bricoleurs et plus vulnérables.

La problématique des charges communes et privatives peut être lourde à assumer pour des occupants d'immeubles à appartement anciens (parfois supérieures aux loyers). C'est vrai pour tous les occupants, mais avec plus d'acuité pour les ainé·e·s qui sont amenés à plus chauffer leurs logements. C'est pour cela que les rénovations doivent être privilégiées par rapport à la création de nouveaux logements (utilisation plus efficiente des moyens budgétaires).

4.8 AMÉLIORATION DE LA COMMUNICATION

- ✓ Les problèmes de mauvaise communication entre gestionnaires et administrés, et entre administrés, devraient être améliorés : mauvaise connaissance du français, diffusion imparfaite des périodiques communaux (WM Magazine, G+...). La mise en place de panneaux d'affichage et de news internet reprenant des infos ciblées pour les différents publics cibles dont les senior·e·s serait bénéfique. Aides à l'intégration des nouvelles familles (langage parlé et écrit) et contacts intergénérationnels.

4.9 PRISE EN COMPTE DES SOUHAITS DE BINHÔME ET ABC

Plus d'implications communales dans le Comité des loisirs de ABC et BinHôme, mais en laissant aux habitants du quartier leur pouvoir de proposition et de réalisation d'activités. Meilleur accès au CCU pour le Homborch (bus en soirée et le w-e). Meilleure visibilité des centres récréatifs. Pérenniser le café papote. Amélioration de la visibilité des poteaux d'hygiène canine. Les comités de fêtes de quartier ont quasiment cessé leurs animations (concours de pétanque, autres festivités locales ...).

Reprise après la crise Covid ? Un Centre récréatif des seniors devenu maison de quartier (voir supra) est présent au Homborch, mais pas au Melkriek. Quelques activités intergénérationnelles sont organisées dans ce quartier grâce au PCS. La commune devrait organiser plus régulièrement des activités festives ciblées sur les occupants des logements sociaux. Pas d'espaces privilégiés pour des magasins. Peu d'attrait pour les marchands ambulants. Pérenniser le projet de foodtruck solidaire au parvis Chanteclerc. Mise en place d'emplacements de voitures partagées.

Instaurer des navettes à jour/heures fixes A/R vers les commerces du centre d'Uccle, les hôpitaux, le square des Héros (pôles de bus / tram), le CCU.

4.10 PRISE EN COMPTE DES SOUHAITS DE L'AIU

✓ Le Conseil soutient les demandes formulées par la direction de l'AIU :

Au niveau communal

- Obtenir (notamment via le CPAS) des profils de seniors ouverts à occuper des logements intergénérationnels gérés par l'AIU ;
- Améliorer les synergies avec le CPAS, et avec les services sociaux uclois. Collaboration avec les diverses institutions communales pour unir leurs efforts envers une population plus fragilisée ;
- Pouvoir bénéficier de locaux d'accueil localisés dans l'espace dévolus aux services sociaux (les salles de l'AIU sont de petites dimensions).

Au niveau régional

- Favoriser une politique de dissémination des logements AIS au sein de la Région (actuellement trop concentrée en première couronne), pour éviter les ghettos ;
- Faire évoluer la grille des loyers maximum admissible par commune, et type de logement, pour mieux tenir compte des conditions du marché quartier par quartier au sein des communes
- Introduire des mécanismes pour favoriser l'obtention de logements 1ch avec profil senior/PMR
- Revoir les dispositifs de subsidiation pour propriétaires disposés à financer des rénovations en faveur de personnes handicapées, car actuellement il faut connaître précisément le niveau et type d'handicap du futur preneur pour les obtenir, ce qui est inconnu en général au moment où les travaux sont lancés.