



## Proposition de motion du groupe PS relative à l'activation des leviers communaux en faveur de logements abordables.

**M. Tojerow** précise qu'un amendement déposé par M. Cools pour le groupe Uccle en avant a été intégré dans le texte initial et que Mme Nagelmackers s'y est ralliée pour le groupe Les Engagés.

Cette motion vise à activer les leviers dont disposent la commune et le CPAS pour accroître le nombre de logements abordables.

La déclaration de politique communale de la majorité ciblait bien l'enjeu du logement à Uccle, à savoir que la commune est confrontée à une crise du logement abordable. Cette déclaration indiquait également que les projets assurant la mixité des logements sociaux, moyens et privés ainsi que l'acquisition des logements publics seront soutenus via les charges d'urbanisme.

Cette motion comporte deux mesures.

La première consiste à demander au Collège échevinal et au Conseil du CPAS qu'à chaque cession d'un droit réel sur un bien immobilier appartenant à la commune et situé sur une zone où l'implantation de logements est autorisée, on intègre à l'acte une condition imposant à l'acheteur, en cas de développement d'un projet comprenant des logements, qu'une partie de ces derniers entre dans l'une des catégories listées à l'article 2 §2 du code bruxellois du logement en vue de la mise à disposition de logements par la politique régionale.

Cet article 2 §2 envisage le logement dans un large spectre, puisqu'il évoque tout à la fois le logement acquisitif ou locatif, le logement social, modéré, moyen ou conventionné. Il garantit donc une grande flexibilité à la commune et à l'acheteur.

La motion précise que, lorsque le projet considéré est susceptible de compter au moins 6 unités d'habitation, la proportion de logements relevant de l'article 2 §2 doit être de 15 %.

La seconde mesure de la motion consiste à demander au Collège échevinal que, dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme soumis à des charges d'urbanisme, ces dernières soient, sauf circonstances particulières, affectées à la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements encadrés ou conventionnés au sens de l'arrêté du 26 décembre 2013, et que plusieurs projets puissent éventuellement être joints afin d'augmenter ces charges d'urbanisme.

Le groupe socialiste accorde une grande importance à l'élaboration de propositions concrètes, qui jointes à celles d'autres acteurs communaux tels que la régie, concourent à augmenter l'offre de logements abordables.

**M. Cools** précise que le groupe Uccle en avant soutient cette motion, qui intègre son propre amendement.

Il rappelle que le logement est le premier des droits sociaux : sans logement, il n'y a pas de dignité humaine.

C'est pourquoi il faut mener une politique de développement des logements, non seulement des logements à finalité sociale mais aussi des logements moyens, afin d'éviter la fuite des jeunes ménages.

C'est justement ce que la motion propose en demandant un respect authentique de la circulaire en matière de charges d'urbanisme, pour laquelle le logement, notamment conventionné et donc potentiellement moyen, doit être prioritaire.

M. Cools rappelle à cet égard qu'il a été à l'origine de la première réalisation de logement conventionné en région bruxelloise lorsqu'il était échevin de l'Urbanisme : il avait en effet imposé un taux de 15 % de logements conventionnés dans les « promenades d'Uccle » sur le plateau Engeland.

Selon M. Cools, cette motion est équilibrée et ne risque pas d'obérer les finances communales.

**M. Meeus** signale que le groupe Les Engagés soutient cette motion, parce qu'elle se base sur un constat que nul ne peut ignorer, à savoir que la crise du logement abordable est réelle et objectivée. Uccle compte 4,4 logements sociaux pour 100 ménages, contre 7,2 à l'échelle régionale. De surcroît, le coût du logement y est supérieur à la moyenne régionale, ce qui signifie que l'accès au logement y est plus difficile pour les jeunes ménages, les familles et les classes moyennes.

La Région bruxelloise affirme la priorité du logement dans sa déclaration de politique régionale, mais la Région ne peut pas tout et la commune doit prendre sa part.

Il faut trouver un équilibre entre défense du patrimoine naturel et promotion du logement.

Cette motion ne va pas tout résoudre mais va dans la bonne direction. C'est pourquoi le groupe Les Engagés va la soutenir, en sollicitant toutefois un vote nominatif.

**M. De Bock** rappelle que la commune d'Uccle n'est pas responsable du fait que son taux de logements sociaux est l'un des plus bas de la région bruxelloise.

C'est une caractéristique propre aux communes de la seconde couronne, à l'exception de Watermael-Boitsfort, où, historiquement, on a construit des cités de logements sociaux.

Cependant, la commune d'Uccle compte actuellement environ un millier de logements sociaux, le premier d'entre eux ayant été établi en 1924 par la Société uccloise du logement (SUL), celle-ci ayant été fondée elle-même en 1922.

Le parc de logements a pu être constitué grâce aux investissements publics tant communaux que régionaux (avant la création de la Région bruxelloise, la Province de Brabant et l'Agglomération bruxelloise étaient les instances supracommunales compétentes).

La plus grande densité de logements sociaux dans le centre-ville s'explique par les particularités démographiques bruxelloises.

Depuis 2014, le nombre de logements gérés par l'Agence immobilière sociale est passé de 100 à 330.

La transformation de la SUL en BinHome, avec la fusion avec Ixelles, a eu pour conséquence que désormais, la commune n'est désormais plus propriétaire mais seulement gestionnaire de ces logements, ce qui s'avère un système moins coûteux que la politique classique du logement social, sans qu'il faille pour autant renoncer à cette dernière.

M. De Bock rappelle que la SLRB doit renoncer à un certain nombre d'investissements dans des projets pour lesquels il y a des terrains, car elle n'en a plus la capacité.

M. De Bock insiste aussi sur l'intérêt que constitue la rénovation du bâti : créer de nouveaux logements en maintenant les gens dans les passoires énergétiques que sont certains logements sociaux est un non-sens et requiert de surcroît un coût phénoménal.

L'obligation d'un taux de 15 % de logements mentionnée dans la motion pose un souci parce qu'elle risque de mettre une pression sur le coût de la vente, de sorte qu'il n'y ait en définitive ni promoteur ni acheteur, ou alors un acheteur au rabais qui émettrait des conditions trop strictes. Il ne faudrait surtout pas se mettre la corde au cou en obérant définitivement la capacité du CPAS à affecter ce terrain à une autre fonction.

**M. Junqué** précise que le groupe Ecolo-Groen accorde autant d'importance à la problématique du logement que le groupe socialiste.

Vu que les leviers financiers de cette politique relèvent surtout du niveau régional, il rappelle à cet égard le travail considérable accompli naguère en ce domaine par le Secrétaire d'Etat Doulkeridis.

**Mme la Présidente du Conseil** décide une suspension de séance, en concertation avec l'assemblée, pour donner aux groupes politiques l'occasion de prendre connaissance des divers amendements et mettre au point une méthodologie pour la poursuite des débats.

**M. Junqué**, présentant le 1<sup>er</sup> amendement de la majorité, explique que celui-ci consiste dans le rajout de 3 considérants au texte initial.

Les deux premiers, à insérer entre l'avant-dernier et le dernier considérant actuels, sont libellés comme suit :

« Considérant qu'il est essentiel d'augmenter l'offre de logements publics accessibles, en particulier sociaux, à Uccle, tout en veillant à préserver des poumons verts (Avijl, bois de Calevoet, Keyenbempt) dans une perspective à long terme d'aménagement du territoire, afin notamment d'adapter notre commune au changement climatique » ;

« Considérant l'évolution significative du nombre de logements principalement privés gérés par notre dynamique agence immobilière sociale, c.à.d. plus de 70 unités depuis décembre 2024 pour atteindre un total accru de 320 logements, soit un triplement du nombre de logements en 10 ans ».

Le 3<sup>ème</sup> considérant, à mettre en dernier lieu, est le suivant :

« Considérant que la Région doit tout mettre en œuvre afin de réorienter les fonds dédiés au projet du bois de Calevoet vers d'autres projets (Merlo, Vervloet 2, Globe 2, Etoile-Stalle), et ce sans oublier la rénovation du bâti actuel ».

Pour le groupe Ecolo et la Liste du Bourgmestre, il est essentiel de préserver des espaces verts car si tout est bétonné, il n'y a plus de vie et il ne sert à rien d'aménager des logements.

Il convient également de mettre l'accent sur l'intérêt d'un outil tel que l'agence immobilière sociale.

Enfin, vu que la Région dispose des principaux leviers financiers pour mettre en œuvre la politique du logement, il serait préférable qu'elle en vienne à renoncer à établir des constructions sur le bois de Calevoet et réoriente les moyens qui y seraient dévolus vers des projets qui existent déjà et sont en préparation.

**M. De Bock** précise que le 2<sup>ème</sup> amendement de la majorité remplace une mention du texte initial par la version suivante, plus courte, de manière à éviter que la réalisation d'un projet ne soit entravée par une motion trop restrictive :

« (...) lors de chaque cession de droit réel sur un bien immeuble appartenant à la commune ou au CPAS d'Uccle dans une zone où l'implantation de logements est autorisée, proposer en priorité l'acquisition du site à la SLRB, et ce conformément au protocole de collaboration du plan urgence logement ».

**M. Junqué** précise, concernant le 3<sup>ème</sup> amendement, qu'en matière de délivrance des permis d'urbanisme, il s'agit de supprimer la notion de « circonstances particulières », jugée trop floue, et d'ajouter un segment de phrase suggérant que les revenus issus de ces permis doivent servir à financer non seulement du logement public mais aussi des équipements collectifs à vocation sociale tels que des écoles, crèches, dispositifs de lutte contre les inondations, etc.

**M. De Bock** poursuit sur ce point, en indiquant qu'il y a lieu d'insérer une mention par laquelle on demande au gouvernement bruxellois, et en particulier au Secrétaire d'Etat en charge du logement, de tout mettre en œuvre pour réorienter les fonds initialement dédiés à la construction de logements sur le site du bois de Calevoet vers les projets suivants :

- Merlo : rénovation de l'important immeuble à appartements existant et construction d'un nouvel immeuble d'une dizaine de logements le long de la rue du Merlo ;
- Vervloet 2 : construction de trois immeubles de logements sociaux (projet doté d'un permis pour lequel de nombreux arbres ont été abattus sans que les travaux n'aient à ce jour été entamés) ;
- Globe : projet pour lequel une convention d'occupation précaire a déjà été signée entre la commune et la Région ;
- Etoile-parking Stalle : site retenu en lieu et place du projet initialement envisagé sur un espace vert du Keyenbempt.

**Mme Kabachi** propose, concernant l'amendement n° 1, de supprimer les exemples, car ceux-ci n'ont pas lieu d'être mentionnés en raison du caractère généraliste de la motion présentée par M. Tojerow. Il s'agit donc de biffer la mention « (Avijl, bois de Calevoet, Keyenbempt) » et dès lors de supprimer dans l'amendement n° 3 le point 3 qui indique les demandes particulières au gouvernement bruxellois.

**M. Cools** appuie ce sous-amendement du groupe socialiste, étant donné que l'amendement de la majorité en vient à soutenir des projets en contradiction avec les positions défendues de façon constante par la commune, quelles que fussent les majorités successives.

En effet, la majorité cite le projet Vervloet 2, qui a reçu soit un avis défavorable soit un avis favorable avec de multiples conditions. Ce projet vise trois immeubles rez de chaussée + 4 étages, malgré la promesse de ne pas construire sur ce terrain qui avait été faite naguère, lorsque le permis avait été établi pour les logements sociaux au coin de la rue des Trois Rois et de la rue François Vervloet. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il en vient même à envisager l'aménagement de parkings en mitoyenneté d'une zone verte protégée.

Selon M. Cools, il est imprudent de citer les projets car on risque d'en oublier.

La correction opérée par le sous-amendement permet donc d'aboutir à un texte qui tienne la route.

**M. Tojerow** estime que l'amendement déposé par M. De Bock vide sa motion de sa substance puisqu'il en supprime la première mesure relative au principe à appliquer pour la cession des droits réels d'un bien immeuble appartenant à la commune ou au CPAS, en se déresponsabilisant par rapport à la SLRB. Par ailleurs, le droit de priorité de la SLRB étant déjà une obligation légale, il serait incongru de voter une motion qui en reprend l'énumération.

L'amendement commun De Bock-Junqué porte atteinte à la 2<sup>ème</sup> mesure de la motion, relative aux charges d'urbanisme.

En fait, l'addition de ces deux amendements revient à considérer qu'il n'y a pas de crise du logement abordable à Uccle et que la majorité n'a pas à en faire une priorité.

**M. l'Echevin Wyngaard** estime que le dépôt de cette motion ne témoigne pas d'une démarche très constructive, vu que le Collège a déjà eu l'occasion de démontrer à maintes reprises l'importance qu'il accorde à la problématique du logement abordable.

Par ailleurs, selon M. l'Echevin Wyngaard, il est légitime de mentionner des exemples, étant donné qu'au niveau local, il y a des dossiers précis qu'on veut faire aboutir.

Toutefois, il serait enclin à suivre quelque peu la position de M. Cools dans le dossier Vervloet 2 : le Collège a toujours été favorable à la construction de deux immeubles mais non à celle d'un troisième en retrait (amendement n° 3), étant donné que sa proximité avec la zone Natura pourrait porter atteinte à la biodiversité.

L'amendement n° 3 est donc soumis au vote tel quel, si ce n'est que « 3 immeubles » est remplacé par « 2 immeubles ».

**M. De Bock** signale que sur les réseaux sociaux, d'aucuns dénoncent la « surdensification » du Homborch. Il rappelle cependant qu'avec Mme Gustot, il avait défendu un projet visant à densifier les logements dans le quartier du Homborch.

Un ensemble de 90 logements a été aménagé au Homborch alors qu'au départ, la SLRB en souhaitait 130 et la commune, 70. Il s'agit toutefois en majorité de petits logements, qui collent davantage avec la taille réelle des ménages, en l'occurrence des personnes veuves ou isolées ou des couples dont les enfants sont partis.

En réalité, on a veillé à l'époque à obtenir la même superficie avec 90 logements plutôt que 70 selon la clé de la SLRB, en maximisant les studios et les appartements d'une chambre.

Cela signifie donc que la problématique du logement ne peut être réduite au nombre de logements. M. De Bock a d'ailleurs constaté à cet égard, à l'occasion de la fusion avec Ixelles, qu'Uccle

logeait en réalité davantage de gens qu'Ixelles avec des logements moins nombreux mais plus spacieux (Ixelles : 1.500 logements de moins de 2 chambres en moyenne ; Uccle : 1.000 logements dont la moitié sont des maisons d'au moins 3 chambres).

**M. Tojerow** rappelle que sa motion ne porte pas exclusivement sur le logement social stricto sensu.

Par ailleurs, il s'étonne de la réaction de M. l'Echevin Wyngaard par rapport au dépôt de sa motion.

Le groupe socialiste n'a absolument pas l'intention de donner des leçons à qui que ce soit mais pose légitimement un choix politique au sein d'une assemblée démocratique. Personne n'a été pris en traître : la motion a été déposée plusieurs jours à l'avance ; ce sont au contraire les auteurs de la motion qui découvrent en dernière minute des amendements qui n'étaient même pas encore rédigés au moment de l'interruption de séance et qui néanmoins jouent le jeu de façon constructive en formulant des sous-amendements après les avoir examinés attentivement.

**M. Cools** ne comprend pas bien la signification spécifique de l'amendement n° 2, eu égard à sa similitude avec l'amendement n° 3.

Cependant, cet amendement n° 2 revient uniquement à rappeler la législation actuelle.

On craint d'hypothéquer la vente du CPAS. Mais si le CPAS devient une crèche ou reçoit une autre affectation de cet ordre, il ne sera pas soumis à des charges d'urbanisme logement, et s'il donne lieu à un projet de logements, il dépassera les 1.000 m<sup>3</sup> et donc relèvera d'office de la réglementation des charges d'urbanisme logement. C'est uniquement dans le cas où la commune vendrait des bâtiments de moins de 1.000 m<sup>2</sup> qu'un choix peut être opéré via les charges d'urbanisme.

L'assemblée procède au vote sur les amendements, les sous-amendements et la motion dans son ensemble, sous l'égide de Mme la Présidente du Conseil.

**M. Tojerow** justifie son abstention par un sentiment de profonde déception : il a le sentiment d'avoir assisté à une mascarade car la motion a été adoptée alors que chacun sait qu'elle n'énonce aucun engagement en termes de charges d'urbanisme ou de vente.

**M. Cools** justifie son abstention par le fait que l'adoption de cette motion est un pas dans la bonne direction mais un pas nettement insuffisant, dans la mesure où les amendements vident la motion de sa substance, le texte de celle-ci se contentant souvent de répéter les dispositions figurant dans les circulaires et s'avérant déficient notamment quant aux objectifs à définir pour la partie privée.