

Au Chant des Cailles et aux Dames Blanches, on se prend à RÊVER ...



mais PAS DE LOGEMENT SOCIAL !

RBDH
BBRoW
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

Analyse RBDH · Septembre 2021

Les Dames Blanches et le Chant des Cailles, deux projets emblématiques et controversés des plans logement bruxellois, ont fait l'actualité logement cet été.

En juin dernier, ce sont les 70 logements sociaux et moyens au **Chant des Cailles** à Watermael-Boitsfort que la Secrétaire d'Etat au logement, Nawal Ben Hamou, remet sur les rails en annonçant un projet de protocole d'accord. Le Bourgmestre s'y oppose catégoriquement.

En septembre, le Bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre, Benoit Cerexhe, le Ministre-Président Rudi Vervoort et la Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou rendent public l'accord qualifié d'historique autour de l'avenir des **Dames-Blanches**, 10 hectares particulièrement disputés depuis 40 ans qui devraient accueillir 120 logements sociaux et 80 logements acquisitifs moyens.

Deux bonnes nouvelles pour le logement social? Indiscutablement NON. Ces deux grandes réserves foncières sociales n'abriteront que peu (ou pas?) de logements sociaux. D'autres priorités, défendues par les acteurs locaux, y sont attendues : des espaces verts et des logements moyens principalement. Les concessions du logement social sont importantes, et les contreparties maigres. Trop pour le RBDH qui ne peut accepter ni que l'on qualifie l'accord obtenu pour le terrain des Dames Blanches d'équilibré, ni le refus radical des édiles de Watermael-Boitsfort sur le projet du Chant des Cailles.

En guise d'introduction, pointons les principales caractéristiques des projets en question.



**ECOUTEZ ICI LE REGARD QUE LES
HABITANT·E·S DE BXL PORTENT SUR
LA NATURE DANS LEUR QUARTIER**

“ Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles! ”

Olivier Deleuze, Bourgmestre de Watermael-Boitsfort ¹

Le “Chant des Cailles”, c’est une parcelle de 3 hectares, appartenant à la SISF “Le Logis-Floréal, à Watermael-Boitsfort. Elle lui fut cédée par le CPAS de Bruxelles dans les années 1960, à la condition explicite d’y construire du logement social. Le terrain est mis à disposition pour la construction de nouveaux logements sociaux dans le cadre des plans logements régionaux. Le Gouvernement bruxellois y a approuvé la construction d’environ 75 logements sociaux et moyens en 2013.

Le “Chant des Cailles”, c’est aussi un projet d’agriculture urbaine qui s’est déployé sur le terrain en question, le temps que le projet de la construction se concrétise, temporairement. La mise à disposition de la parcelle à l’ASBL de “la ferme du chant des cailles ” est couverte par une convention qui lie la fin de l’occupation temporaire au démarrage du projet de construction. La dynamique du projet agricole pousse ses porteurs et utilisateurs à défendre sa pérennisation.



En juin dernier, la SLRB valide un projet qui associe la construction de 70 logements sociaux et moyens - un chiffre plutôt bas en regard de l’espace disponible - et le maintien des activités agricoles sur 75% du terrain. Pourtant, le Bourgmestre, soutenu par une partie des riverains et utilisateurs de la ferme, s’y oppose farouchement.

La ligne de défense du bourgmestre tient en deux points. L’activité agricole de la ferme réunit des centaines de sympathisants qui profitent du projet. Ensuite, le Bourgmestre convoque la part historique et élevée du parc social dans la commune, pour inviter plutôt les autres communes à développer des projets sociaux.²

¹ [Olivier Deleuze \(Ecolo\): "Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles!" | BX1](#)

² Idem

De la « mixité sociale pour ne pas créer des ghettos de logements sociaux aux Dames Blanches ».

Benoit Cerexhe, Bourgmestre de Woluwé-Saint Pierre ³

Les Dames Blanches, se sont près de 10 hectares situés dans la commune, particulièrement recherchée, de Woluwé-Saint-Pierre. Un agriculteur cultive le champ (monoculture). C'est surtout le plus grand terrain propriété de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale)⁴.

Les Ministres du logement successifs vont tous mettre l'urbanisation du terrain sur la table, sans succès: des 1000 logements (500 sociaux et 500 moyens) souhaités par Françoise Dupuis (PS) en 2005, aux alternatives à 600 logements (2/3 sociaux et 1/3 moyens) sous l'ère Doukeridis (Ecolo) et 400 logements (1/3 de logement locatif social, 1/3 de logement moyen locatif et 1/3 de logement moyen acquisitif) proposés lors du mandat de Céline Fremault (CDH), tous s'attirent les foudres des riverains et les autorités locales qui vont s'y opposer avec virulence.



La semaine dernière, la presse fait état d'un « accord historique » pour le développement urbanistique de cet espace. Y sont attendus 200 logements (120 logements sociaux locatifs et 80 logements moyens acquisitifs développés par Citydev) sur la moitié du site ; l'autre moitié étant exemptée de toute construction. Un accord qui n'est pas encore garanti. Il faudra passer par la case de la consultation et l'opposition locale a déjà avancé des objections. Les étapes à franchir avant l'obtention du permis d'urbanisme sont encore nombreuses.

120 logements sociaux sur près de 10 hectares de terrain social⁵. L'accord est très loin d'être favorable au logement social. Le Bourgmestre estime, quant à lui, que « le projet est équilibré » et que les balises définies par la commune ont été respectées à plus de 90%. Elles touchaient à la densité (que la commune souhaitait comparable à celle des quartiers avoisinants) et à la nécessité de conserver « des espaces de respiration ». On parle d'éco-quartier exemplaire, de cité jardin du 21^{ème} siècle. Les exigences communales concernaient également le type de logements à développer. De la « mixité sociale pour ne pas créer des ghettos de logements sociaux », mixité matérialisée par le développement de logements moyens pour favoriser l'accès à la propriété, répète le Bourgmestre lors de la conférence de presse de présentation de l'accord.⁶

³ Conférence de presse du 1^{er} septembre, en ligne [Facebook](#)

⁴ Le terrain est couvert par un PPAS datant des années 1990 (lorsque la SLRB pensait vendre le terrain) limitant le nombre de logements à 132 unités (soit une densité largement inférieure à une densité urbaine).

⁵ dont 7,5 ha constructibles.

⁶ Conférence de presse du 1^{er} septembre, en ligne [Facebook](#)



DEUX TERRAINS SOCIAUX DES BEAUX QUARTIERS

Les deux projets qui nous occupent partagent des caractéristiques communes. Il s’agit d’abord de deux **des dernières réserves foncières propriétés du logement social** (SLRB et SISP) constructibles et logiquement pressenties pour contribuer aux plans logement régionaux depuis de nombreuses années.

Les dernières, car ce sont bien les terrains sociaux que le plan logement (2005) visait prioritairement pour construire 5000 logements en 5 ans. C’est ainsi que la grande majorité des parcelles appartenant aux sociétés de logement social ont progressivement été urbanisées pour participer à l’objectif ⁷.

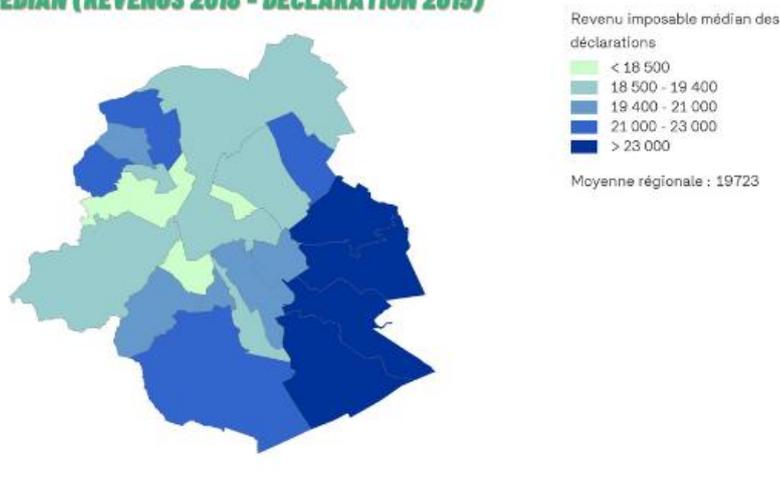
Les Dames Blanches et le Chant des Cailles restent, dès lors, des opportunités rares, et donc très précieuses, pour le logement social. A ce titre, leur destination sociale aurait dû logiquement être garantie. C’est pourtant loin d’être le cas.

Autre élément qui rapproche nos deux cas d’étude, c’est leur localisation. Ils sont tous deux situés **dans le sud-est de la Région**, dans des communes dont les habitants présentent des indices socio-économiques bien supérieurs aux moyennes régionales. Leurs préoccupations touchent au sort de la classe moyenne pour qui l’acquisition d’un logement devient complexe, compte tenu de l’évolution des prix de l’immobilier dans cette zone.

	Moyenne Régionale	Wolué-Saint-Pierre	Watermael-Boitsfort
Densité (nombre d’habitants au m ²) – 2020	7500	4711	1952
Revenu total net imposable médian des déclarations – 2018	19 723 €	26 197 €	23 945 €
Part des bénéficiaires du RIS ou équivalent dans la population de 18 à 64 ans – 2019	5,4%	1,3%	3,4%
Taux de chômage (15-64 ans) – 2019	16,3%	8,3%	11,9%
Loyer moyen d’un appartement 2 chambres – 2018	770 €	974 €	846 €

Source : [IBSA - chiffres-clés de la Région bruxelloise](#)

REVENU MÉDIAN (REVENUS 2018 - DÉCLARATION 2019)



Source : [Carte Statistiques \(monitoringdesquartiers.brussels\)](#)

Plus de carte en annexes, p 9

⁷ Produire des logements sociaux aujourd’hui et demain, partie 1 : le foncier et les finances, RBDH, article 23, n°58, 2014

Les deux communes sont peu denses, elles sont bordées par la Forêt de Soignes, les jardins privés y sont fréquents. Elles offrent une qualité de vie particulièrement recherchée. La présence de ces espaces verts de qualité gonfle la valeur des biens, le logement abordable ayant toujours plus de mal à s'imposer dans ces quartiers huppés et aérés.

Enfin, riverains et édiles locaux ont fait de la défense de cet environnement privilégié une priorité. Encore un point commun qui distingue les communes du sud-est de la Région. Les oppositions acharnées aux projets de logements sociaux aux Dames Blanches et au Chant des Cailles en témoignent. Elles mobilisent principalement deux arguments : la nécessité de conserver des espaces verts, mais aussi celle de soutenir le logement des classes moyennes. Les intérêts locaux viennent ainsi mettre à mal le logement social sur son propre terrain.



Les enjeux environnementaux pour Bruxelles sont majeurs. Les espaces verts sont essentiels tant pour la qualité de vie des habitants des villes, que pour préserver la biodiversité, pour relocaliser l'alimentation à l'heure de la "good food". La prise de conscience de la crise climatique confère à la nature en ville une place incontestable. Elle plaide inévitablement pour le maintien maximal d'espaces naturels dans les villes, pour limiter l'impact d'une bétonisation à outrance. Le RBDH partage bien évidemment les préoccupations environnementales mais regrette qu'elles aient tendance à placer au second plan d'autres questions sociales. Tant celles de l'accès à un logement décent que celles de l'accès à un environnement de qualité.

1. Le logement social est une fonction faible qui doit être défendue au même titre que les espaces naturels.

Son développement ne passe pas nécessairement par des constructions massives. Il y a bien d'autres options, défendues avec force par le RBDH : la socialisation du parc public, l'encadrement des loyers du marché privé, l'occupation des logements vides ou les reconversions d'espaces vacants pour ne citer que les plus emblématiques. L'action politique reste insuffisante, voire nulle, dans ces domaines. Ce sont également ces solutions qui sont avancées par les défenseurs de la nature en ville⁸.

Cependant, les prises de position sans concession en faveur du vert heurtent le RBDH lorsqu'elles mettent à mal des projets sociaux.

Le non catégorique d'Olivier Deleuze au projet du Chant des Cailles en fait partie. Le Gouvernement régional et la SLRB ne sont pourtant pas restés insensibles aux vœux des défenseurs de l'activité agricole sur le terrain. Le projet sur la table fait la part belle au vert, les futurs locataires sociaux pourraient en bénéficier. Le logement y occupera 10 à 15% de la surface du terrain, les activités

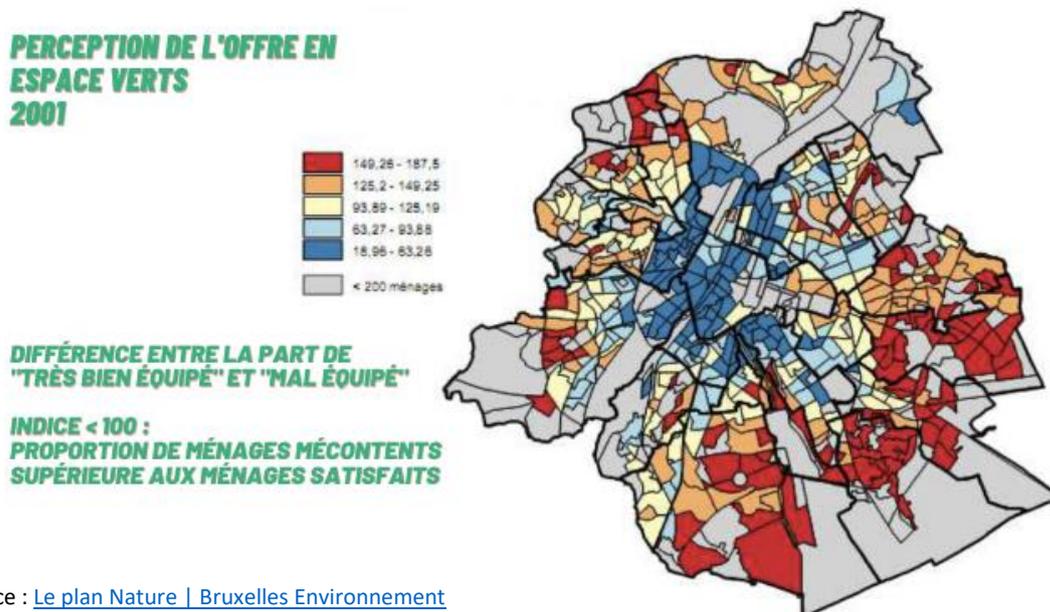
⁸ Voir par exemple : l'école d'été de l'agriculture urbaine ([RAPPORT-EEAU-CONF-2016.pdf \(ecoledeteaubxl.be\)](#)) ; Plan B pour Josaphat ([MANIFESTO-josaphat_FR-gecomprimeerd.pdf \(sauvonslafrichejosaphat.be\)](#))...

agricoles garanties sur les ¾ du projet. Un effort de synthèse qui ne plait toujours pas aux habitués de la ferme, ni aux autorités locales. C'est ce type de projet que les intérêts locaux mettent à mal.

Le compromis obtenu pour les Dames Blanches procède des mêmes réflexes. La moitié du terrain de la SLRB destinée aux projets collectifs (des potagers ou une ferme urbaine sont évoqués lors de la conférence de presse du 1er septembre dernier) privent tout bonnement le logement social de près de 4,3 hectares de terrain. La seconde partie de la parcelle accueillera les 200 logements de l' "éco-quartier". Une densité particulièrement basse y est garantie, jugée indispensable pour préserver "des espaces de respiration". Rappelons pourtant que le projet jouxte la Forêt de Soignes !

2. L'accès aux espaces verts est marqué socialement.

Bruxelles est une ville qualifiée de verte (plus de 50% de son territoire est couvert de végétation)⁹, mais l'accès au vert n'est pas égal pour tous les Bruxellois. La dualisation socio-spatiale qui caractérise notre Région se marque aussi dans l'accès à la nature.



Source : [Le plan Nature | Bruxelles Environnement](#)

Plus de carte en annexes, p 9

Les quartiers populaires et denses du centre et de la première couronne sont particulièrement peu gâtés en la matière. Des quartiers denses à deux points de vue : celui du bâti et de son emprise au sol (peu de jardins privés et pas de grands espaces verts de proximité) mais aussi celui des habitants. Le nombre de pièces disponibles par habitant y étant largement moins élevé que dans le quadrant sud-est. C'est aussi là que les proportions de propriétaires - occupants sont les plus basses et que le logement reste relativement abordable. A l'inverse, le vert renforce le caractère inabordable des communes de la seconde couronne.

On ne peut pas se satisfaire de tels déséquilibres. Pourtant, rien n'est fait pour tendre vers plus d'équité. La capacité à défendre la nature est également marquée socialement. Woluwé-Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort se montrent particulièrement tenaces pour contenir les développements

⁹ IBGE, Rapport sur l'état de la nature en Région de Bruxelles-Capitale, Septembre 2012. En ligne : [Rapport nature, Rapport sur l'état de la nature en Région de Bruxelles-Capitale \(environnement.brussels\)](#)

sociaux et maximiser les espaces naturels; alors que les quartiers du nord et de l'ouest de la Région accueillent plus facilement les projets des plans logement.

Lorsqu'un quartier se mobilise pour sauver un espace naturel, c'est d'abord la qualité de vie du quartier qui va s'en trouver grandie ; l'impact sur la qualité de vie de l'ensemble de la Région restera plus marginal. Le combat en faveur de la nature ne rime pas toujours avec celui de la justice sociale. La production sociale ne peut pas continuer de faire, quasi seule, les frais des aspirations des habitants les plus aisés de la Région.



Les quelques rares terrains sociaux encore disponibles doivent décidément épouser toutes les causes, celle du logement moyen également.

A Woluwé-Saint-Pierre, ce sont 80 logements de ce type qui viendront s'implanter sur le site, soit 40% de ce qui sera produit, alors que la commune possède pourtant un des taux de logement social les plus bas de la région (5,38% contre 11, 2% comme moyenne régionale).

On comprend que la majorité locale s'en réjouisse, elle qui insiste sur la nécessité d'éviter la concentration de logements sociaux sur le site. On comprend beaucoup moins les représentants du Gouvernement, visiblement satisfaits des termes de l'accord et qui n'ont eu de cesse de remercier publiquement Benoît Cerexhe, pour avoir consenti à ce bel effort collectif (les 120 logements sociaux)¹⁰.

La majorité régionale s'est pourtant engagée à poursuivre un objectif de 15% de logements à finalité sociale dans toutes les communes bruxelloises. Son numéro d'équilibriste ne convainc pas et démontre une fois encore ses difficultés à imposer ses priorités sociales dans des communes qui ne les partagent pas. La Région a cédé, préférant adopter une position pragmatique plutôt que de voir le terrain rester sans développements des années encore.

Les 80 logements produits par Citydev sont destinés à la vente. Ils permettront à des ménages à revenus moyens d'acquérir un logement dans une commune devenue aujourd'hui impayable. Certes, l'objectif est louable et les préoccupations de la classe moyenne légitimes elles aussi, mais pas au prix d'une concurrence avec logement social sur ses propres terrains.

Rappelons que les logements commercialisés par Citydev sont subsidiés à hauteur de 35% avec comme contrepartie principale - dans le chef des acquéreurs - de ne pas s'en séparer endéans les 20 ans. Passé ce délai, les logements pourront être revendus ou loués aux valeurs du marché. A ce jour, il n'existe pas de mécanisme anti-spéculatif qui permettrait justement d'empêcher la flambée des prix dans ces logements au terme du délai imposé.

La SRLB se voit privée d'une partie de son précieux patrimoine foncier, sans que soit par ailleurs évoquée clairement la question des compensations. Si les logements sociaux prévus dans le Plan logement ne sont pas tous construits aux Dames-Blanches, où donc alors ? Ailleurs dans la commune ? On en doute. Dans d'autres communes moins privilégiées ? Peut-être, mais la garantie d'une

¹⁰ Rudi Vervoort à Benoit Cerexhe lors de la conférence de presse du 1er septembre.

contrepartie reste vague. La Secrétaire d'Etat, Nawal Ben Hamou, a suggéré une possible indemnisation de la SLRB sur la partie du terrain non-construite mais pas dans un avenir proche ¹¹.

La question de la mixité sociale est aussi un argument convoqué dans les discours des autorités de Watermael-Boisfort. La commune possède le taux de logement social (18%)¹² le plus élevé de la Région pour des raisons historiques, ce qui semble justifier, aux yeux des responsables locaux, de se désengager de la production de nouveaux logements sociaux. Si Watermael-Boisfort s'investit dans les plans logement avec plusieurs projets, c'est en effet essentiellement en faveur du logement moyen.¹³

Espérons que le projet du chant des Cailles, s'il aboutit un jour, échappe à cette logique. La Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou se garde bien aujourd'hui de préciser la part de logement social dans les 70 logements à venir. Il semblerait que la balance penche en faveur du logement social mais rien n'est garanti. Sous la législature précédente, la Ministre Céline Fremault avait défendu, elle, un projet pour moitié social, moitié moyen.

Watermael-Boisfort n'est pas la seule commune à avoir dépasser l'objectif régional des 15%. Anderlecht et Molenbeek¹⁴ ont franchi le cap aussi, Bruxelles-Ville n'est pas loin. Ce sont pourtant des communes dont les réserves foncières ont été et sont encore mobilisées - dans les plans régionaux - pour le logement social, parfois avec difficultés mais dans une approche bien plus volontariste.

Watermael-Boisfort possède d'autres records : la plus faible densité de population de la région et un des revenus par habitant les plus élevés. Des indicateurs qui devraient aussi (avec les 15%) entrer en ligne de compte pour penser une juste répartition du social à Bruxelles.



50 000 ménages attendent un logement social. Un tiers des Bruxellois vit sous le seuil de pauvreté. Il ne reste pratiquement plus de grands terrains sociaux sur le territoire de la Région. Pourtant, ils ne seront pas pleinement mobilisés pour construire du logement social.

Les communes huppées s'y opposent. Elles défendent d'autres fonctions, répondant aux aspirations de leurs habitants aisés : des espaces verts et du logement moyen. Une attitude qui indignent, vu l'énorme demande sociale.

Le logement social perd une bonne partie de ses précieuses réserves foncières, sans que de véritables et concrètes contreparties ne soient imposées à ceux qui empêchent les développements sociaux.



Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

¹¹ Conférence de presse du 1^{er} septembre, en ligne [Facebook](#)

¹² *Monitoring des projets de logements publics*, tableau de bord du référent logement, perspective, juin 2021, p.31. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf

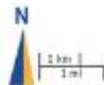
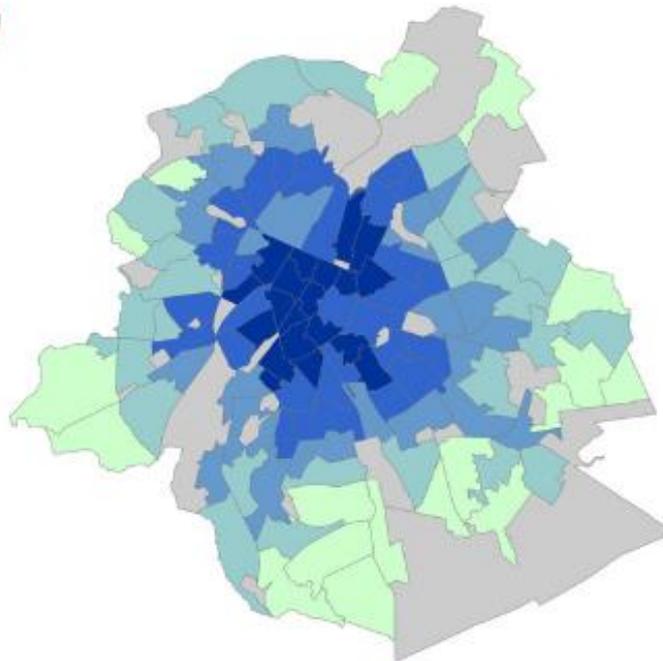
¹³ *Logement social : chronique d'une décennie pour presque rien*, RBDH, article 23, n°67, décembre 2017, p. 18. http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/RBDH_art_23_67_simples.pdf

¹⁴ Ainsi que Saint-Josse et Ganshoren, d'après les chiffres 2021 du référent logement.

**TAUX D'OCCUPATION DU BÂTI
DES ÎLOTS (%)
2013**



Moyenne régionale : 26,31



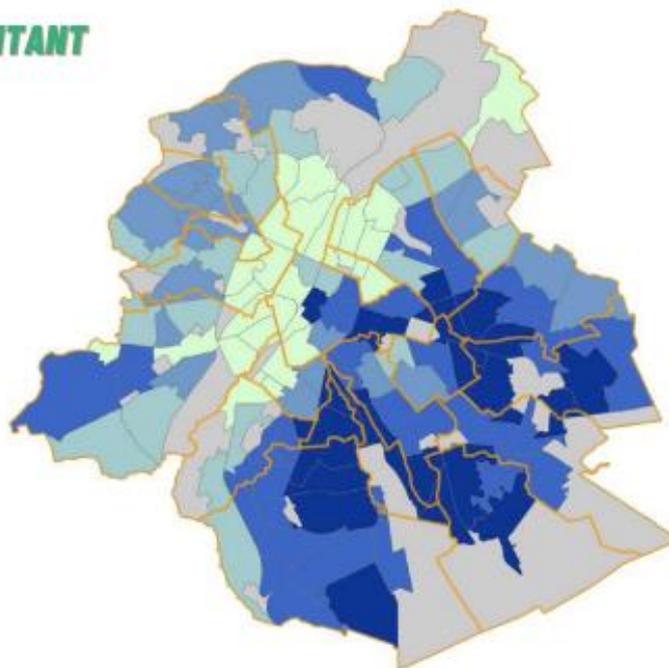
Source : [IBSA - densité de population \(Taux d'occupation du bâti/2013\)](#)

**NOMBRE DE PIÈCES PAR HABITANT
2001**



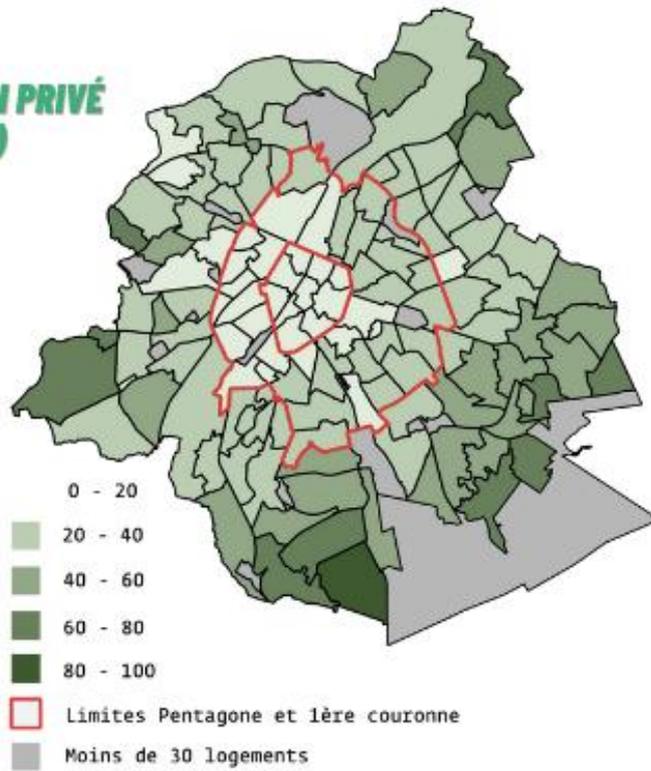
Moyenne régionale : 1,94

— Communes



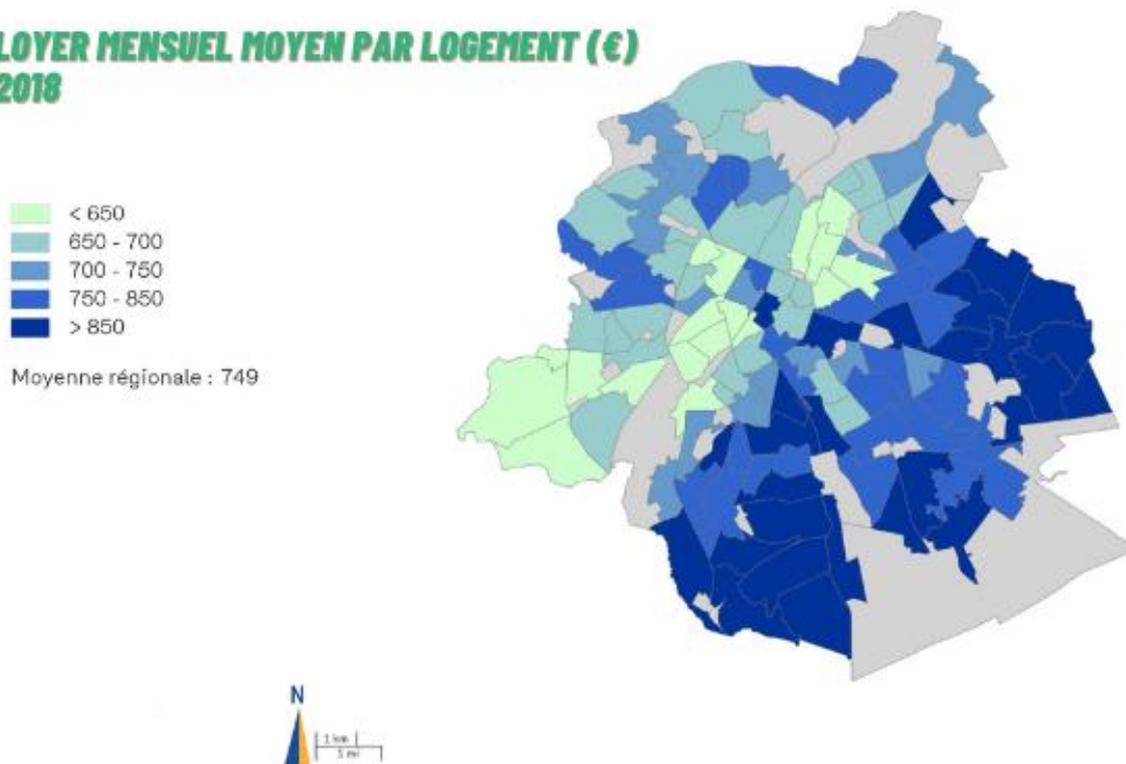
Source : [IBSA - densité de population \(Nombre de pièces par habitant/2001\)](#)

LOGEMENTS ÉQUIPÉS D'UN ACCÈS À UN JARDIN PRIVÉ 2001 PAR QUARTIER (%)



Source : [IBSA - logements équipés d'un accès à un jardin par quartier \(2001\)](#)

LOYER MENSUEL MOYEN PAR LOGEMENT (€) 2018



Source :

[IBSA - carte Statistiques - Loyer mensuel moyen par logement en Région bruxelloise \(monitoringdesquartiers.brussels\)](#)

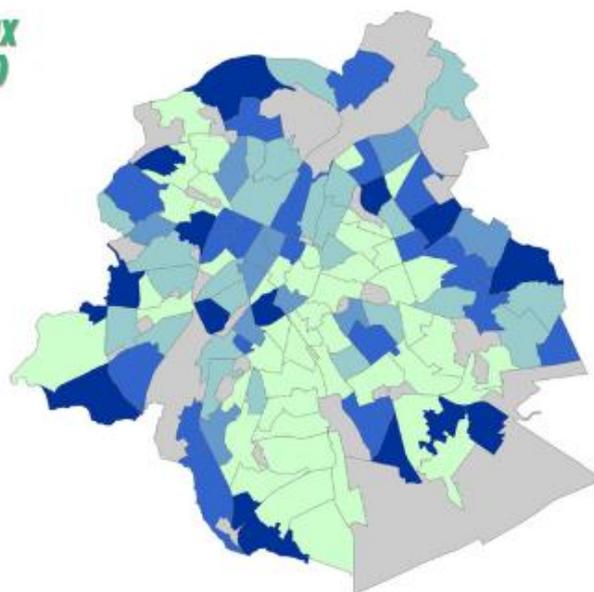
PART DES LOGEMENTS SOCIAUX (LOGEMENTS / 100 MÉNAGES) 2019

Part des logements sociaux (nombre
de logements sociaux pour 100
ménages)

- < 2
- 2 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- > 20

Non disponible

Moyenne régionale : 7,22



Source : [IBSA - part des logements sociaux \(part / 100 ménages – 2019\)](#)