

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



mais PAS DE
LOGEMENT SOCIAL !

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

Analyse RBDH – Septembre 2021 / PARTIE 1

DEUX TERRAINS SOCIAUX DES BEAUX QUARTIERS

INTRODUCTION

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 sociales 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.



**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 terrain de 3 hectares, appartenant à la SISF “Le Logis-Floral”, 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.



Début septembre 2021, 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 été 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 constructibles.

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

LES DERNIERES RESERVES FONCIERES PUBLIQUES

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.

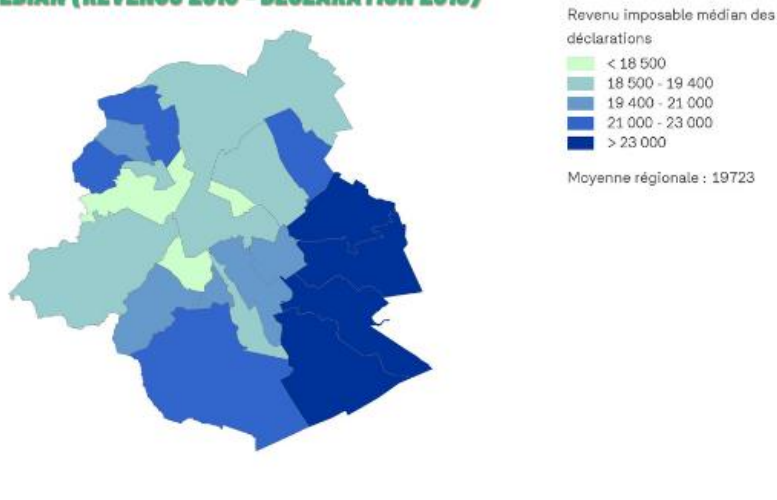
DES INEGALITES SOCIO-SPATIALES QUI SE RENFORCENT

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	Woluwé-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 - Revenu imposable médian des déclarations en Région bruxelloise \(monitoringdesquartiers.brussels\)](#)

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 restent 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.

POUR CONCLURE

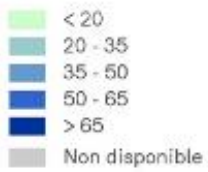
Les oppositions acharnées aux projets de logements sociaux aux Dames Blanches et au Chant des Cailles sont portées par des riverains et édiles locaux soucieux de défendre un environnement privilégié. Elles mobilisent principalement deux arguments : la nécessité de conserver des espaces verts, mais aussi celle de soutenir le logement des classes moyennes. Les intérêts locaux viennent ainsi mettre à mal le logement social sur son propre terrain. Encore un point commun qui distingue les communes du sud-est de la Région, le logement social parvenant à s'implanter un peu plus facilement sur d'autres territoires.⁸



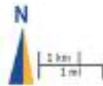
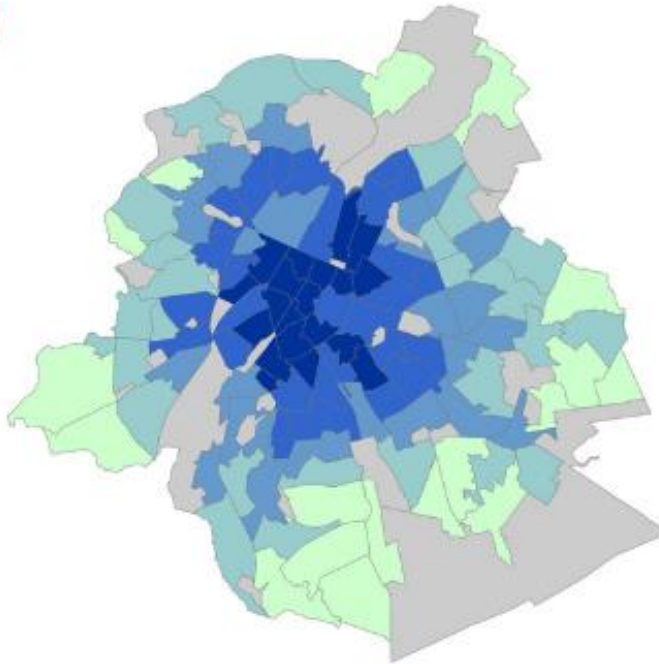
Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

⁸ Ibidem

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



Moyenne régionale : 26,31

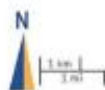
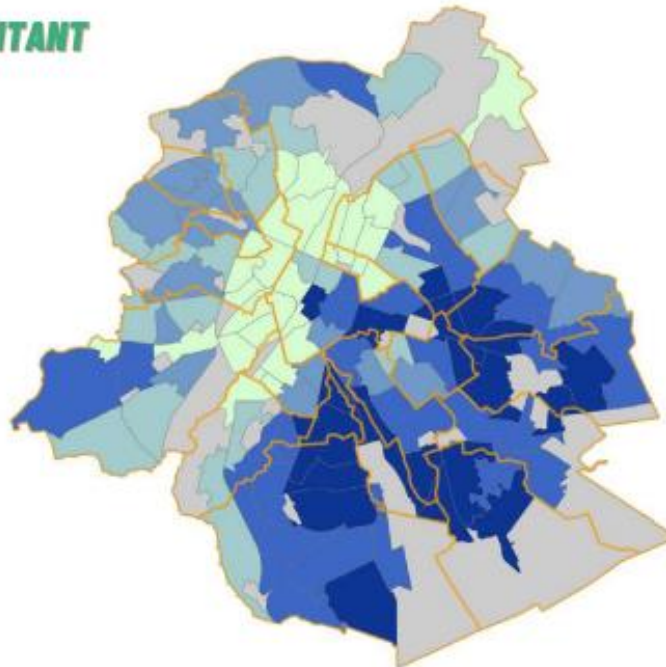


**NOMBRE DE PIÈCES PAR HABITANT
2001**



Moyenne régionale : 1,94

— Communes

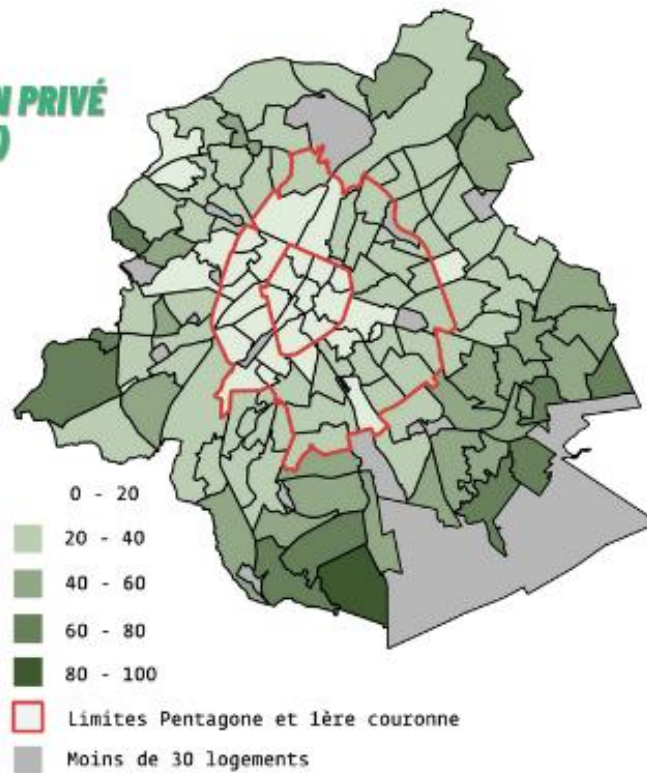


Sources :

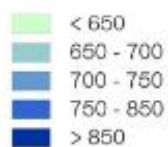
[IBSA - densité de population \(Taux d'occupation du bâti/2013\)](#)

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

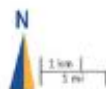
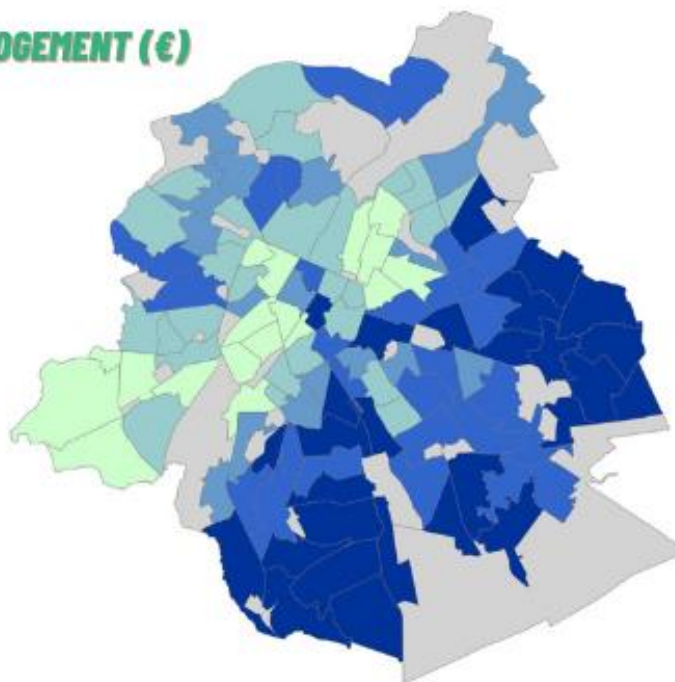
LOGEMENTS ÉQUIPÉS D'UN ACCÈS À UN JARDIN PRIVÉ 2001 PAR QUARTIER (%)



LOYER MENSUEL MOYEN PAR LOGEMENT (€) 2018



Moyenne régionale : 749



Sources :

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

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

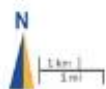
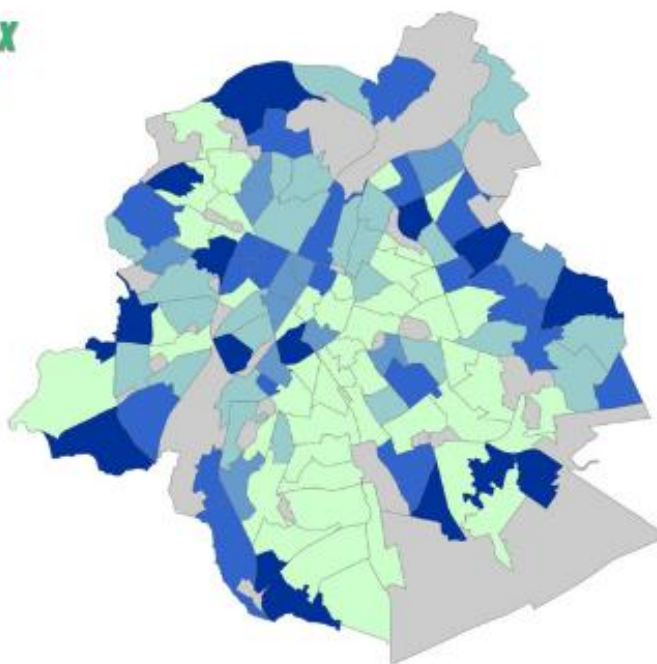
PART DES LOGEMENTS SOCIAUX (LOGEMENT / 100 MÉNAGES) 2019

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 \(part / 100 ménages – 2019\)](#)