

**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 2

VIVE LA NATURE... ET VIVE LE LOGEMENT MOYEN !

INTRODUCTION

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 des enjeux climatiques 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.

LE LOGEMENT SOCIAL EST UNE FONCTION FAIBLE QUI DOIT ETRE DEFENDUE AU MEME 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 ville¹.

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 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 !

L'ACCES AUX ESPACES VERTS EST MARQUE SOCIALEMENT.

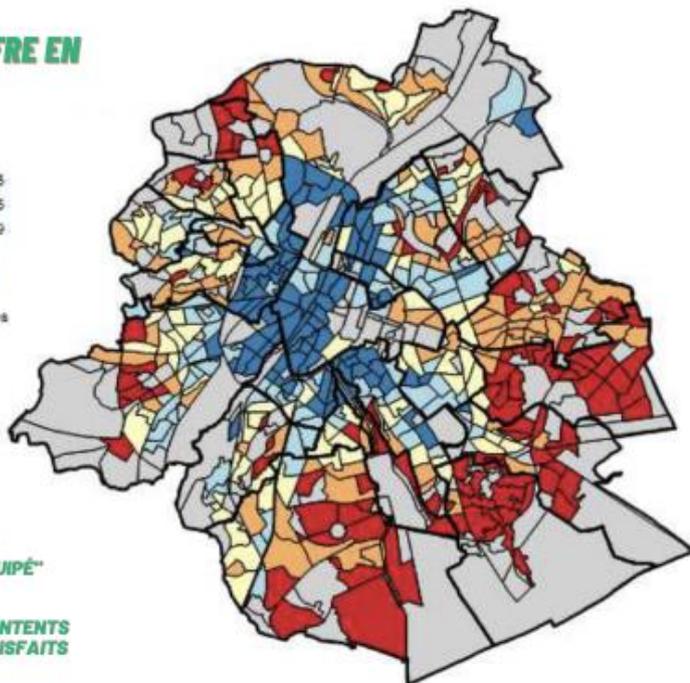
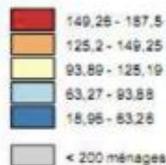
Bruxelles est une ville qualifiée de verte (plus de 50% de son territoire est couvert de végétation)², mais l'accès au vert n'est pas égal pour tous les Bruxellois. La dualisation socio-spatiale qui caractérise notre Région se marque aussi dans l'accès à la nature.

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.

¹ 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 \(sauvonslafrichejosaphat.be\)](#))...

² 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 \(environnement.brussels\)](#)

PERCEPTION DE L'OFFRE EN ESPACE VERTS 2001



DIFFÉRENCE ENTRE LA PART DE "TRÈS BIEN ÉQUIPÉ" ET "MAL ÉQUIPÉ"

INDICE < 100 :
PROPORTION DE MÉNAGES MÉCONTENTES
SUPÉRIEURE AUX MÉNAGES SATISFAITS

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

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 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.

LE LOGEMENT MOYEN COMME ALTERNATIVE ?

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)³.

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

³ Rudi Vervoort à Benoît Cerexhe lors de la conférence de presse du 1er septembre.

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 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 proche⁴.

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%)⁵ 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.⁶

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 Molenbeek⁷ 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.

⁴ Conférence de presse du 1^{er} septembre, en ligne [Facebook](#)

⁵ *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

⁶ *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

⁷ Ainsi que Saint-Josse et Ganshoren, d'après les chiffres 2021 du référent logement.

L'IMPERATIF SOCIAL

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 indignes, 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.