

# Bruxelles en mouvements

Périodique édité par  
Inter-Environnement Bruxelles  
N° 255 - mars 2012



LOGEMENT  
LA LUTTE  
DES PLACES



Dans le cadre des élections communales 2012 et pour dénoncer la situation critique du logement, le RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) met à votre disposition, sur simple demande, deux types de supports.

- 1 autocollant grand format à apposer sur des bâtiments vides.  
(reproduit ci-dessus)
- 5 affiches différentes illustrées par Emmanuel Tête, à mettre en évidence.  
(1 ex. est encarté dans ce numéro)

Le tout est disponible au RBDH :  
Quai du Hainaut, 29 - 1080 Molenbeek - Contact : 02/502 84 63

Ce numéro a été réalisé  
en collaboration avec :  
Maison de Quartier Bonnevie, Alice Romainville et le RBDH.

Coordinateurs :  
François Hubert, Isabelle Hochart,  
Thierry Kuyken et Almos Mihaly.

## DOSSIER : Logement, la lutte des places

Crise du logement .....	p.3
Maison de quartier Bonnevie .....	p.6
Etat et marché du logement .....	p.9
Logements communaux .....	p.12
Pour en savoir plus .....	p.16

## RUBRIQUES

Quelles priorités pour le rail belge ? .....	p.17
De Baltimore à La Nouvelle-Orléans .....	p.21

Collaborateurs :  
Mohamed Benzaouia, Gwenaël Breës,  
Raymond Boudru, Sophie Deboucq, Anne Delfairière,  
Jérôme Matagne, Philippe Meersseman, Pierre Meynaert,  
Nicolas Prignot, Hélène Quidbach, Dalila Riffi, Denys Ryelandt,  
Claire Scohier, Mathieu Sonck, Roland Van De Poel.

Imprimerie : Auspert & Cie sprl.

Bruxelles en mouvements est édité par  
Inter-Environnement Bruxelles, asbl.  
Association indépendante.  
Fédération des comités d'habitants de Bruxelles. Membre de l'ARSC.  
Organisme d'Éducation Permanente bénéficiant  
du soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.



# crise du logement c'est par où la sortie?

***Depuis plus de vingt ans, la crise du logement sévit à Bruxelles. Depuis plus de vingt ans, la Région a entrepris de réformer en profondeur les pratiques du secteur sur son territoire. Depuis plus de vingt ans, pourtant, la situation s'aggrave chaque jour un peu plus.***

## L' **échec des politiques régionales**

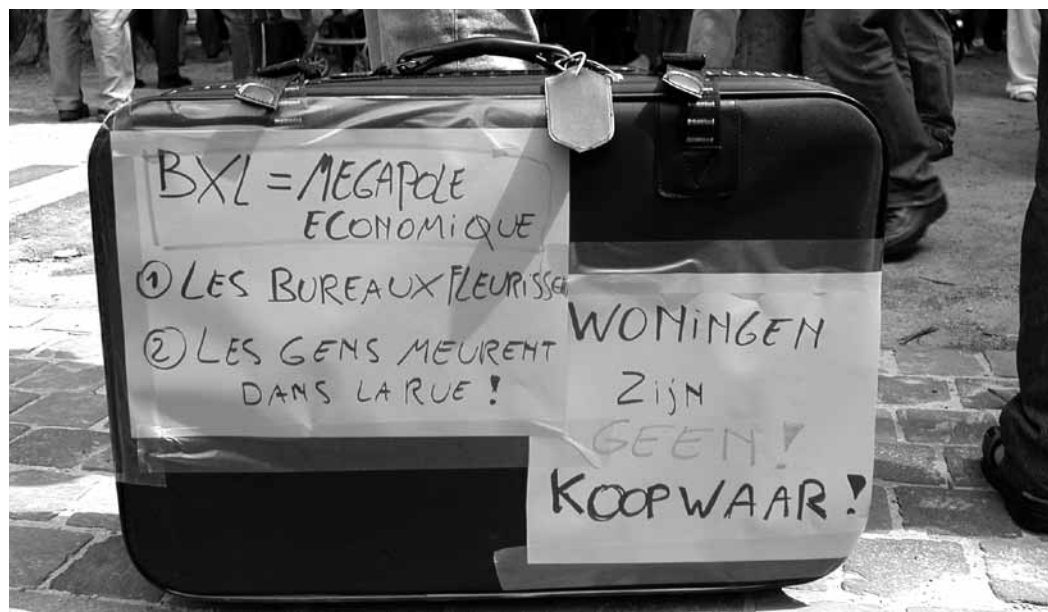
Les politiques régionales successivement mises en place depuis 1989 paraissent sans effet et en tous cas bien incapables d'apporter une réponse à la situation parfois dramatique dans laquelle se retrouvent un nombre de plus en plus important de ménages bruxellois. Le logement social, ancien «fer de lance» des politiques sociales du logement, est même «en perte de vitesse» et ne représente aujourd'hui plus qu'un petit 7 % du parc de logements de notre Région<sup>[1]</sup>.

Si des aides considérables ont été attribuées pour soutenir la rénovation, tant dans le parc public que dans le parc privé (avec toutefois un effet plus que limité pour certaines couches de la population), la construction de nouveaux logements publics accessibles aux ménages disposant des plus bas revenus est elle restée à l'arrêt total à quelques exceptions près. Malgré les différents plans élaborés pour accroître le parc de logements sociaux, les projets restent immanquablement au fond des cartons, à moins

qu'ils ne se métamorphosent en construction de logements moyens<sup>[2]</sup>.

Face à cette inertie ou à ces blocages, la réponse des pouvoirs publics a été, et est manifestement chaque jour un peu plus, de se tourner vers d'autres alternatives que le logement social au sens strict. Il s'agit bien sûr du développement des Agences Immobilières Sociales (AIS - 3000 logements actuellement), du programme de construction de logements acquisitifs moyens de la SDRB (3000 logements entre 1988 et 2011), des diverses aides accordées par le Fonds du Logement, des volets logements dans les contrats de quartier,...

Ces alternatives se sont en réalité développées tant et si bien qu'elles constituent aujourd'hui, au regard des piètres résultats du logement social, le corps même de la politique du logement de notre Région. Ceci explique sans doute le glissement sémantique qui s'est opéré au début de cette législature. En effet, plus personne ou presque, ne parle encore de logement social. Non ! Aujourd'hui on ne parle plus que de logements à «gestion publique et à



ISABELLE HOCHART

finalité sociale»... Cette définition, volontairement vague, masque mal l'évolution en cours. Au delà du fait qu'elle permet d'améliorer le bilan chiffré des pouvoirs publics, elle révèle en réalité la véritable philosophie de la politique du logement à Bruxelles (voir article page 9). Après avoir, dans un premier temps, rendu les critères d'accès au logement social plus restrictifs<sup>[3]</sup> et donné la priorité d'accès aux ménages les plus précarisés, la Région ouvre aujourd'hui à nouveau les aides qu'elle attribue de diverses manières à un public plus large, puisque les conditions financières d'accès varient fortement d'un dispositif à l'autre.

Par ailleurs, la prise en compte des AIS, des logements mis en location par les communes et les CPAS, ainsi que par le Fonds du Logement, dans le bilan chiffré des pouvoirs publics, correspond à une multiplication des opérateurs (y compris privés) et peut-être, au fond, à une dilution des responsabilités. Le logement social au sens strict semble bel et bien mort au profit d'un logement semi-privé/semi-public. Mais avec quelles conséquences à long terme ?

### Un avenir encore plus sombre

A ce tableau pour le moins déjà sombre, s'ajoute aujourd'hui un contexte tel qu'on voit mal comment enrayer ce cycle infernal à moins de la mise sur pied de politiques ambitieuses de la part de nos autorités publiques. Non seulement les diverses crises (économiques, budgétaires, institutionnelles,...) se succèdent, mais l'évolution socio-démographique en cours ne va pas faciliter les choses et ce pour au moins deux raisons.

Premièrement, plus il y aura d'habitants, plus la concurrence pour le territoire sera grande,

car il nous faudra construire plus de logements, plus d'équipements (écoles, crèches,...), plus d'aires de loisirs, plus d'activités productives capables d'absorber l'offre d'emplois des Bruxellois, etc. Dans pareil contexte et sans un mécanisme de contrôle des loyers, la hausse des prix du foncier que nous connaissons depuis 1990 n'est pas près de s'arrêter et continuera à avoir de lourdes répercussions sur le loyer des Bruxellois.

Deuxièmement, les chiffres de projection démographique fournis par le Bureau du Plan indiquent que l'on sera confronté à une ville plus duale qu'aujourd'hui avec le risque de voir les recettes fiscales en chute libre et les besoins financiers en hausse constante du fait d'une demande accrue en termes de politiques sociales et de services. Ceci justifie d'ailleurs aux yeux des pouvoirs publics, tant locaux que régionaux, la mise en œuvre de politiques visant à attirer des ménages plus aisés sur le territoire. Si cette approche permet certes d'augmenter les recettes fiscales, elle ne sera pas sans conséquence sur le marché immobilier où elle ne fera qu'accentuer encore la hausse des prix déjà en cours et les difficultés rencontrées par les ménages économiquement plus faibles.

### Des mondes parallèles

Quelles réponses les pouvoirs publics pourront-ils ou voudront-ils apporter à ces défis ? Afin de tenter de répondre à cette question, nous avons voulu, dans ce dossier, mettre en regard la situation vécue par une partie grandissante de la population des quartiers centraux de la ville avec une série de politiques mises en œuvre par les pouvoirs publics tant régionaux que communaux.



Les 38 000 ménages inscrits sur la liste d'attente pour obtenir un logement social ne sont en fait que la partie apparente du problème. Logements insalubres, sur-occupation, endettement, expulsions,... les situations individuelles vécues au quotidien par un nombre croissant de ménages bruxellois sont peut-être bien moins médiatisées, mais elles n'en sont pour autant pas moins interpellantes. Comme le montre le témoignage du service d'aide au logement de la «maison de Quartier Bonnevie» (voir article page 6), les demandes d'aide des ménages en détresse sont en hausse constante, alors que la situation générale du secteur ne leur donne en réalité quasi aucune perspective pour sortir des difficultés auxquelles ils sont confrontés.

Face à cela, les politiques publiques actuellement menées ainsi que les pratiques observées sur le terrain posent question à plus d'un égard.

D'une part, elles se construisent manifestement au gré des chiffres et d'analyses macro, focalisées sur des perspectives à 20 ans comme dans les discussions en cours autour du futur PRDD (Plan Régional de Développement Durable). Elles donnent lieu à toute une série de débats idéologiques où les concepts tels que la densification, la mixité ou la cohésion sociale, la planification urbaine, la revitalisation, l'aire métropolitaine,... semblent avoir pour fonction

principale de masquer la réalité et les besoins des gens.

D'autre part, une série d'acteurs du secteur ne semblent pas encore tout à fait débarrassés des pratiques opportunistes du passé. Comme le montre la récente étude du «Rassemblement Bruxelles pour le Droit à l'Habitat» (RBDH - voir article page 12) sur les logements détenus par les communes et les CPAS, certains d'entre eux mettent en place des règlements d'attribution de logements ou de gestion de leur parc immobilier largement motivés par le souci de maximaliser leurs recettes locatives et fiscales, laissant de côté les préoccupations sociales que nous abordons dans ce dossier.

## Et pourtant...

Chacun rêve, de manière bien légitime, à obtenir sa place au soleil. Et pour un nombre croissant d'entre nous, cela se résume de plus en plus souvent à simplement pouvoir bénéficier d'un logement décent et adapté à ses besoins. Quand à savoir si ce logement sera, selon la formule consacrée, «abordable», la question semble malheureusement de plus en plus souvent reléguée au second plan, les loyers bruxellois ne l'étant plus depuis belle lurette.

**THIERRY KUYKEN**

[1] Contre encore 8% il y a une dizaine d'années environ.

[2] Rétro-acte : 2002, A. Hutchinson, Secrétaire d'Etat au Logement (1999-2004), annonce la création d'une société de logement régionale. Objectif : 6000 à 7000 nouveaux logements publics endéans les 3 ans et 25% du parc locatif de chaque commune = des logements sociaux dans 10 ans.

2005 : A. Hutchinson annonce le «Plan Logement». Objectif : 5000 logements en 5 ans (3500 sociaux et 1500 moyens).

Fin 2011 (soit presque 10 ans plus tard), un bilan plus que mitigé : 482 logements construits (387 sociaux et 95 moyens) et 798 logements en chantier (563 sociaux et 235 moyens).

[3] L'Ordonnance du 9 septembre 1993 fixera, entre autres choses, des critères d'attribution des logements sociaux plus strictes que par le passé. Les ordonnances ultérieures vont aller dans le même sens en réformant le système d'inscription des candidats et en fixant des critères de priorités pour favoriser les ménages les plus démunis.



Rue du Beau site : anciens bureaux reconvertis en logements

# maison de quartier bonnevie

## témoignages

**La crise du logement frappe de plein fouet les plus pauvres d'entre nous. Face aux difficultés rencontrées, un nombre croissant de ménages font appel à l'aide de notre service logement.**

**U**n public en difficulté croissante  
Depuis une dizaine d'années, la quête d'un logement décent à un prix abordable est devenue un véritable parcours du combattant, tant sur les marchés locatifs privés que publics. Les ménages à faibles revenus se voient la plupart du temps contraints d'accepter n'importe quel logement, dans n'importe quel état, à n'importe quel prix.

Pour un néophyte, la situation décrite ci-dessus peut paraître exceptionnelle. Pour les travailleurs sociaux qui assurent les permanences logement de la Maison de quartier Bonnevie, elle relève du quotidien. Chaque accompagnement social en matière de logement est un défi pour tenter d'aider les personnes en quête d'un logement décent financièrement abordable.

Molenbeek, Monsieur et Madame X ont la charge d'une famille de 6 enfants et d'une apparentée. Nous les avons rencontrés pour la première fois en octobre 2008. Vivant dans un logement déclaré insalubre par la commune de Molenbeek, la famille venait de recevoir un préavis locatif de la part du propriétaire. Le logement sis au 4<sup>e</sup> étage d'un petit immeuble était plus que vétuste et ne disposait pas de chauffage. Pour chauffer le logement et éviter que le dernier né, âgé d'à peine un mois ne souffre trop du froid, la famille utilisait un vieux four électrique. Que faire ? Les maisons d'accueil affichaient complet et la famille ne trouvait pas à se reloger sur le marché locatif privé. Le 15 janvier 2009, la famille trouve enfin un logement dont le loyer s'élève à 515 euros (hors charge).

Pour accueillir une famille de 9 personnes, le logement est composé d'une cuisine, d'un salon et d'une seule chambre. En regard de l'exiguïté des lieux, très rapidement des problèmes d'humidité et de condensation apparaissent. Entre-temps, nous avons procédé à l'inscription de la famille sur les listes d'attente de certaines AIS, du Fonds du Logement et des Sociétés de logements sociaux. Le 8 février 2011, soit deux ans plus tard, la famille se voit attribuer un logement 6 chambres, géré par une AIS. Il faudra encore négocier très rapidement une résiliation à l'amiable du bail avec l'ancien propriétaire. La famille y perdra le montant de sa garantie locative soit 1000 euros. Le loyer du nouveau logement s'élève à 707 euros, le montant des

Pendant longtemps, trop longtemps nous avons connus la misère dans des logements trop petits et insalubres. C'était lugubre et déprimant. Il y avait un danger d'intoxication au monoxyde de carbone et des fuites de gaz, il y avait souris et beaucoup d'humidité qui vous rendait malade.



charges à 99 euros sans gaz et électricité soit un moment total de 806. Les frais liés au logement pèsent très lourd dans le budget d'un ménage qui dépend de l'aide financière accordée par un CPAS, soit 1006 euros. Heureusement, la famille peut prétendre à l'aide des ADIL (allocation/déménagement/installation/loyer).

Le dossier est introduit le 8 février 2011. Après moult tracasseries administratives, la famille percevra ces ADIL en décembre 2011, soit 10 mois plus tard. Aujourd'hui, la famille est stabilisée et se porte candidate pour la participation à notre nouveau groupe d'épargne collective et nourrit l'espoir de devenir propriétaire dans le cadre du projet «Community Land Trust» qui se développe à grand pas.

## Le logement, une affaire personnelle ou collective ?

La plupart du temps, la question du logement est vécue comme une affaire personnelle. A la Maison de Quartier Bonnevie, même si nous avons souvent le sentiment de nous battre contre des moulins à vent, l'accompagnement individuel des locataires reste prioritaire. Nous pensons néanmoins que ce travail ne peut se passer d'une réflexion et d'une mobilisation collective menée par et avec les premières personnes concernées par cette crise du logement. De cette conviction est née, il y a 10 ans,

l'initiative du groupe ALARM (Action pour le droit au logement). Une trentaine d'habitants du quartier se rassemblent mensuellement, se mobilisent et mènent des actions pour défendre le droit au logement pour tous, en tentant de faire entendre leur voix le plus largement possible.

## Le Code du logement en question

En 2004, et à juste titre, la plupart des associations actives dans le secteur du logement se réjouissaient de la mise en œuvre du Code du logement. Nous disposions enfin d'un instrument de lutte contre les bâtiments insalubres. Quelques années plus tard, en regard de notre pratique professionnelle, nous déposons un bilan mitigé.

Le Code du logement a le mérite d'être un instrument de sanction à l'égard des propriétaires peu scrupuleux, mais il répond rarement aux besoins de logements décents à prix abordables pour les ménages à faibles revenus, c'est même, parfois, un instrument qui les jette dans la rue.

En cas de fermeture d'un logement insalubre, l'intervention financière accordée par la Direction de l'Inspection régionale au locataire pour un nouveau logement décent, est valable pour une période de 3 ans maximum.

*C'est ma chambre. On me demande pas de la pitié' (je dis on parceque je me suis pas la seule à vivre cela) mais juste d'être humain et de comprendre.*

### Un nombre croissant de menaces d'expulsion

Même si nous ne sommes pas en mesure de chiffrer le nombre de menaces d'expulsion, il est un fait réel que ces menaces sont de plus en plus nombreuses. Elles peuvent être liées à des manquements dans le chef des locataires, mais pas nécessairement. Elles peuvent également être liées à des pressions institutionnelles à l'égard des propriétaires de biens insalubres qu'ils ne sont pas en mesure de rénover mais qui se voient interdits à la location par les instances officielles. L'augmentation de ces menaces d'expulsion est aussi un indicateur clair du fait qu'un nombre croissant de ménages n'arrivent plus à faire face aux frais liés au logement.

Avec la crise du logement qui sévit et s'intensifie, avec le manque de mesures structurelles qui permettraient de combattre l'augmentation du montant des loyers sur le marché locatif privé, avec la pénurie de logements sociaux et particulièrement à destination des familles nombreuses et enfin avec le manque de places disponibles dans les maisons d'accueil, ces menaces sont particulièrement douloureuses pour les ménages qui y sont confrontés et deviennent un casse-tête pour les travailleurs sociaux qui doivent y faire face.

«Le système D» est alors, souvent la seule alternative : hébergement chez un ou plusieurs membres de la famille ou chez une ou plusieurs connaissances, occupation précaire

d'un immeuble vide sans chauffage, vivre dans sa voiture ou dans une caravane, etc ...

Vivre en précarité ou sans «chez soi» peut engendrer toute une kyrielle de conséquences dommageables : des absences scolaires, un changement d'établissement scolaire, des violences intrafamiliales liées au stress, la dispersion des membres de la famille, parfois des pertes d'emploi, souvent la perte du revenu de remplacement qui permettait de subsister. Sources de grande souffrance, les traumatismes liés à la perte d'un logement seront parfois extrêmement difficiles à soulager ou à «réparer».

### Conclusion

Aujourd'hui, pour faire face et sortir de la crise du logement, le secteur associatif a besoin de moyens humains et financiers suffisants. L'inventivité et la créativité du secteur doivent être soutenues structurellement par les pouvoirs publics, faute de quoi, le droit au logement pour tous, inscrit à l'article 23 de notre constitution, restera à l'état «de bonne d'intention». Pour rendre ce droit effectif, les pouvoirs publics doivent également prendre des mesures structurelles telles que :

L'encadrement des loyers, l'allocation-loyer élargie au marché locatif privé pour les ménages aux revenus les plus faibles, une augmentation significative du nombre de logements sociaux.

**AURÉLIA VAN GUCHT,**

**MAISON DE QUARTIER BONNEVIE**

Maison de Quartier Bonnevie  
<http://www.bonnevie40.be/>

## La Maison de Quartier Bonnevie

**L**a Maison de Quartier Bonnevie, située dans le vieux Molenbeek, est née en 1976 à l'initiative d'un prêtre et de quelques bénévoles pour venir en aide aux locataires et aux propriétaires massivement expulsés ou expropriés. A l'époque, il s'agissait de réagir, de reconstruire et de faire revivre un quartier ravagé par les travaux du Métro et délaissé par les pouvoirs publics.

Aujourd'hui, les activités de la Maison de Quartier concernent toujours l'ensemble des préoccupations des habitants du quartier en matière d'environnement et de qualité de vie. L'aménagement de l'espace public et la question de l'habitat ont toujours été et sont plus que jamais au centre de nos préoccupations.

En 2011, parmi les 307 ménages qui nous ont demandé conseil sur des questions de logement :

- 77 souffraient d'un problème de surpopulation.
- 60 souffraient du mauvais état de leur logement.
- 46 se plaignaient d'un loyer trop cher.
- 41 avaient reçu un préavis locatif.
- 38 étaient en train de perdre ou avaient perdu leur logement en raison d'un arrêté de fermeture pour cause d'insalubrité délivré par la Cellule Logement de la commune de Molenbeek ou par la Direction de l'Inspection régionale du Logement.
- 23 étaient en conflit grave avec leur propriétaire.



# état et marché du logement

## quels intérêts, quelles politiques ?

***En Belgique, c'est aux acteurs privés que l'on laisse le soin de produire des logements en quantité et qualité adéquates, même si l'État intervient sur ce marché, soutenant à la fois la demande et l'offre. Bruxelles, capitale libérale d'un pays libéral, ne fait pas exception. Sa politique de l'habitat profite en fait essentiellement, comme dans le reste du pays, aux classes moyennes et supérieures.***

### L'État et l'offre de logements

En Belgique, différentes formes de «production» de logements coexistent.

En banlieue et à la campagne, dans la plupart des cas, le logement est produit directement par le ménage qui l'occupera (qui est le «maître d'ouvrage», même s'il sous-traite la construction à un entrepreneur). A Bruxelles et dans les autres villes, la forme la plus courante de production de logements est la production par un «promoteur», qui peut être une institution publique ou – cas le plus fréquent – une société de promotion immobilière. On distingue à Bruxelles, comme dans la plupart des villes occidentales, trois «sous-marchés» de logements : d'abord celui du logement «libre», locatif ou acquisitif, dont le prix est tel qu'il permet au producteur de réaliser un profit suffisant. Ce segment de la production est donc laissé entièrement au privé. Ensuite, le secteur «aidé», essentiellement acquisitif : les logements qui doivent être accessibles aux

revenus moyens ne permettant pas, à la base, un taux de profit suffisant pour le secteur privé, les pouvoirs publics interviennent sur ce sous-marché à travers des subsides aux promoteurs. On reconnaît le système de la SDRB (un peu plus de 3000 logements vendus à Bruxelles ces 20 dernières années). Ces promoteurs-partenaires doivent vendre une partie des logements produits à un prix plafonné, mais ceux-ci rejoignent le marché libre quelques années plus tard. Enfin, le secteur «social», exclusivement locatif, destiné aux ménages les plus pauvres, et dont la production dégage un taux de profit faible voire négatif, si bien que les pouvoirs publics sont seuls à le prendre en charge. C'est le domaine de la SLRB avec ses 38 000 logements sociaux (7% du total des logements bruxellois).

L'importance respective de ces trois «sous-marchés» dépend à la fois du taux de profit exigé par le secteur de la promotion immobilière (qui dépend des taux de profit réalisables dans d'autres secteurs économiques), de la

volonté d'intervention des pouvoirs publics et du pouvoir d'achat des différentes couches de population. Les ménages à faibles revenus qui ne trouvent pas à se loger, ni dans le social, ni dans le secteur aidé, se retrouvent dans le logement «libre». Là, soumis aux conditions du marché (surtout en tant que locataires, mais parfois en tant que propriétaires occupants), ils doivent faire le choix entre être mal logés (logement de taille ou de confort insuffisant) ou consacrer une part trop élevée de leurs revenus aux frais de logement. Vu l'ampleur des besoins et le niveau de production dérisoire du «social» à Bruxelles (38 000 ménages sur la liste d'attente et un stock qui ne s'accroît que de 70 logements par an environ), le nombre de ménages se trouvant dans cette situation est très important. Le nombre de mal-logés sur le marché libre est en effet d'autant plus élevé que la crise du logement est aiguë. C'est parce que le stock de logements est mal réparti <sup>[1]</sup> et que la production «sociale» est insuffisante, que les bailleurs bruxellois ont la possibilité de louer à des prix surévalués des biens de piètre qualité et amortis depuis longtemps.

### L'État promoteur... de la propriété privée

En réalité, la politique belge de l'habitat est depuis ses débuts plutôt axée sur le soutien à

la demande de logements (acquisitifs) plutôt que sur l'offre. Les premières mesures prises par le gouvernement, à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, avaient déjà pour but de favoriser l'accès à la propriété pour les travailleurs. Cette option était défendue à l'époque par les sociaux-chrétiens et s'opposait à la conception de certains socialistes qui défendaient plutôt la production massive de logements sociaux et d'autres formes de propriété collective. L'acquisition du logement était perçue par les catholiques comme un moyen de diffuser, parmi les travailleurs, les bienfaits d'une vie tournée vers de saines préoccupations familiales, et, par là, de garantir la paix sociale (et du même coup la compétitivité des entreprises). Les libéraux, eux, prônaient une intervention minimale de l'État, mais voyaient d'un bon œil la promotion du logement unifamilial pour les travailleurs : elle permettait de limiter l'agitation sociale et les risques de contagion liés aux grandes concentrations de logements ouvriers.

Ces différentes conceptions du logement des travailleurs se sont opposées durant tout le 20<sup>e</sup> siècle, mais la promotion de la propriété privée a toujours été l'option forte de la politique de l'habitat. Aujourd'hui, cela se traduit en premier lieu par les déductions fiscales dont bénéficient les ménages ayant contracté un emprunt hypothécaire, déductions qui coûtent à l'État plus de 1500 millions d'euros par an : de quoi construire plus de 10 000 logements chaque année ! Comme les autres déductions fiscales, celles-ci sont majoritairement mises à profit par les classes moyennes et supérieures <sup>[2]</sup>. Le bénéfice est assez relatif, cela dit, puisqu'il semble que ces déductions provoquent, entre autres, une augmentation des prix des logements (ce sont d'ailleurs les constructeurs et les agents immobiliers qui sont montés les premiers au créneau lorsqu'il a été question, récemment, de supprimer ces déductions).

Appliquant le même genre de recettes, la Région de Bruxelles-Capitale a instauré des déductions sur les droits d'enregistrement, une «aide à l'achat» qui lui coûte 49 millions d'euros par an (de quoi construire 450 logements sociaux...), et qui a un effet probablement très limité sur l'accessibilité des logements car les vendeurs la répercutent sur les prix qu'ils pratiquent. Le soutien à l'acquisition se fait aussi, à Bruxelles, à travers les prêts hypothécaires du Fonds du Logement et les primes à la rénovation. En ce qui concerne les primes à la rénovation, la lourdeur des démarches et les conditions d'octroi <sup>[3]</sup> ont comme conséquence qu'elles bénéficient surtout à des ménages



ayant des revenus moyens ou supérieurs, s'installant dans les quartiers centraux. Les prêts du Fonds du Logement, eux, sont essentiellement utilisés par des ménages ayant des revenus inférieurs à la moyenne. A travers ces prêts, une partie des classes populaires quitte les quartiers centraux pour s'installer à l'ouest de la région.

## L'État et l'évolution des quartiers

Voilà pour les (principales) interventions des pouvoirs publics sur le marché du logement. On pourrait s'étendre sur ce que l'Etat ne fait *pas* : toujours pas de régulations du marché locatif (le contrôle des loyers revient pourtant régulièrement sur la table à Bruxelles), pas non plus de politique visant une meilleure répartition des logements selon les besoins.

Mais il reste aussi à évoquer les interventions publiques qui pèsent, de manière plus indirecte, sur le marché du logement : les pouvoirs publics influencent en effet, de mille manières, la géographie des prix de l'immobilier. On peut montrer que, lorsque le sol fait l'objet d'un marché, la valeur d'un terrain dépend de l'utilisation que l'on peut en faire. Il se crée donc une sorte de hiérarchie des usages du sol, chaque propriétaire ayant intérêt à fixer pour son terrain un prix le plus élevé possible, c'est-à-dire compatible avec les activités les plus lucratives. Cela empêche alors d'en faire un usage « inférieur » dans la hiérarchie : s'il est possible de créer du logement de luxe dans un quartier, le prix du sol s'adaptera à cet usage potentiel et rendra l'usage en logement moyen ou populaire financièrement impossible. Or, cet usage potentiel du sol est fortement influencé par les pouvoirs publics. A Bruxelles, c'est dans les quartiers centraux que la hausse

des prix des logements est la plus forte, et les pouvoirs publics y sont particulièrement présents : rénovation des espaces publics (réaménagement de la petite ceinture ouest, des berges du canal, rénovations de voiries dans le cadre des « contrats de quartier »), modification des plans d'affectation du sol pour satisfaire au mieux les demandes des promoteurs (PPAS des rues Bara et de France derrière la gare du Midi, projet Up-Site en face de Tour & Taxis,...), encouragement de certains types de commerces « innovants » tandis que d'autres sont dissuadés (phone-shops), ou encore installation d'équipements — pensons à la rénovation subsidee du Centre d'Art Wiels, par un promoteur qui vend des logements haut-de-gamme à proximité immédiate, tablant sur un « effet Guggenheim » dans l'ensemble du quartier,... On pourrait allonger la liste.

En conclusion, même si en termes de quantités, le marché du logement bruxellois est dominé par les promoteurs immobiliers, ce marché est très fortement influencé par les politiques publiques. La Région et les communes créent, de diverses façons, une nouvelle demande de logements moyens et haut-de-gamme dans les quartiers centraux, en même temps qu'elles orientent vers ces quartiers un investissement privé à la recherche de plus-values immobilières. L'essentiel du marché étant laissé à l'initiative privée, les pouvoirs publics — sans parler des habitants — n'ont aucune prise sur les hausses de prix que ces interventions ne manquent pas de provoquer. Ce que nous appelons la « crise » du logement, à Bruxelles, n'est que le résultat très prévisible de ce système !

**ALICE ROMAINVILLE, CHERCHEUSE**

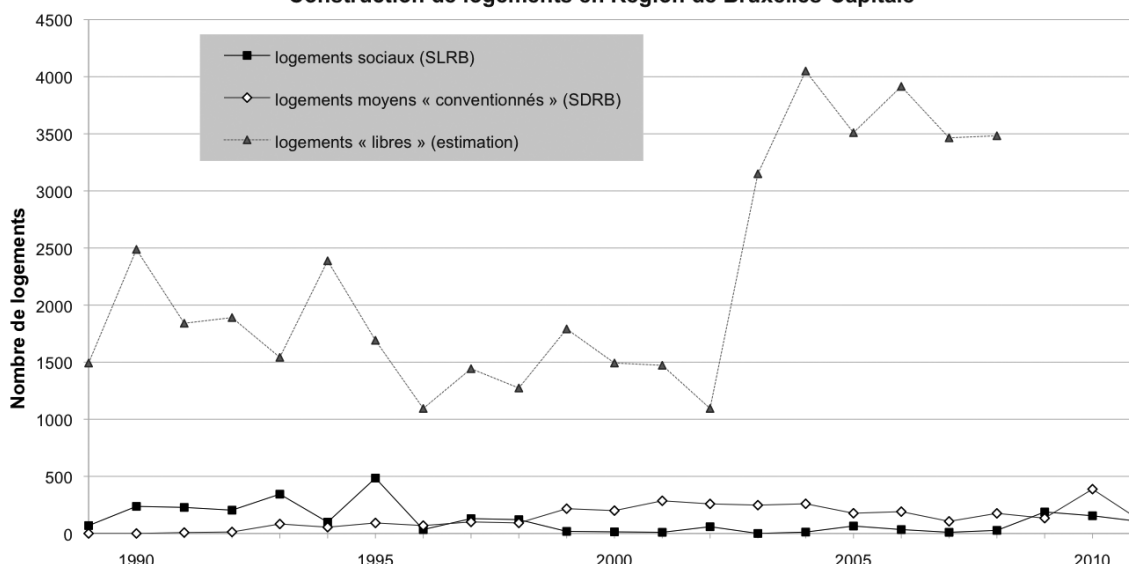


[1] Sur le marché libre, cette répartition déséquilibrée s'effectue entre une partie de la population qui sous-occupe de grands logements et une autre qui en sur-occupe de petits. Au total à Bruxelles, il y a bien assez de chambres pour tout le monde ! Voir « *La Région de Bruxelles-Capitale face à son habitat* », rapport VUB-ULB pour Mme Françoise Dupuis, 2007.

[2] Voir « *Les échos du Logement* », 2008, volume 2.

[3] Le montant de la prime varie inversement aux revenus du ménage, mais il n'y a pas de condition de revenu pour obtenir une prime dans les quartiers « en revitalisation ». Ailleurs, la prime est accessible aux revenus inférieurs à 60 000 euros par an (3,5 fois le revenu médian bruxellois). Ces plafonds ont été revus à la hausse récemment.

**Construction de logements en Région de Bruxelles-Capitale**



Sources : SLRB, SDRB, Ananian (2010), AATL.

# logements communaux

## attribution et gestion locative

*Depuis fin 2008, le Code du logement impose aux communes et aux CPAS une plus grande transparence des règles d'attribution de leurs logements, mais il ne leur impose pas pour autant une gestion plus sociale de leur patrimoine.*



### Introduction

La crise du logement, qui touche de très nombreux Bruxellois, oblige les pouvoirs publics à s'engager dans la production et la mise à disposition de logements de qualité, abordables financièrement. Il est totalement inacceptable qu'une part grandissante d'habitants peine à se loger correctement ou à se loger tout simplement. Les attentes vis-à-vis

du secteur public sont énormes. La situation actuelle exige des mesures à court terme, favorables à tous ceux qui sont le plus durement touchés par le manque d'accessibilité du parc locatif bruxellois.

Le logement public ne se limite pas, loin s'en faut, au logement social. Les communes et, dans une moindre mesure, les CPAS sont aussi d'importants pourvoyeurs de logements



à Bruxelles. Avec plus de 8000 habitations en location, ces deux opérateurs représentent près de 20% de l'ensemble des logements publics locatifs dans notre région.

Jusqu'il y a peu, ce secteur affichait un manque de transparence évident dans la gestion de ses logements. Difficile, en effet, pour l'observateur extérieur ou le candidat-locataire de savoir comment les logements étaient réellement attribués et à qui ils étaient destinés. Il fallait lever cette opacité qui constituait en outre une véritable porte ouverte aux dérivés clientélistes.

### Ce qu'en dit le Code du logement...

Depuis fin 2008, à la suite d'une initiative parlementaire, les communes et CPAS se sont vu imposer des règles dans l'attribution de leurs logements. Ces nouvelles mesures ont été insérées dans le Code du logement.

Concrètement, les autorités locales doivent désormais disposer d'un règlement d'attribution accessible au public et détaillant les modalités d'accès à leur parc locatif. Elles sont par ailleurs dans l'obligation de tenir un registre des demandes, classées par ordre chronologique et doivent respecter certains critères dans la procédure d'attribution.

Les règles imposées aux communes prévoient aussi l'obligation de fournir annuellement des informations sur les caractéristiques de leur parc locatif, notamment sur les loyers pratiqués. Des données que les communes n'aiment pas diffuser.

Ces nouvelles dispositions ont apporté une certaine transparence dans les pratiques locales, la plupart des communes ayant adopté un règlement d'attribution. Elles restent cependant trop peu ambitieuses, à notre sens, pour mettre fin à certaines pratiques locales discriminatoires, voire illégales. Le législateur a, semble-t-il, tenté de ménager les sensibilités politiques sur la question de l'autonomie communale, en imposant des règles certes, mais néanmoins minimales, préservant ainsi l'indépendance des communes et CPAS dans la gestion de leur patrimoine.

Par ailleurs, et c'est une déception pour le RBDH, aucune mesure n'a été adoptée pour favoriser la socialisation des logements communaux, loués trop souvent à des prix élevés.

En 2009 déjà, le RBDH soulignait les faiblesses de cette réglementation.

Aujourd'hui, à l'heure où la réforme du Code du logement est en marche, nous demandons des modifications qui permettent de mieux contrôler les règles d'attribution locales et



[1] Faut-il encore rappeler que l'accord du Gouvernement 2009-2014 prévoit un objectif de 15% de logements à gestion publique et à finalité sociale dans toutes les communes bruxelloises d'ici 2020 ?

[2] Article 6§3 du règlement communal adopté le 29 juin 2009.

[3] Définis dans le règlement du CPAS de la Ville de Bruxelles comme des logements qui «*par leur localisation exceptionnelle, leur caractère architectural exceptionnel ou pour des motifs de rentabilité ou de mixité sociale dans l'immeuble justifient des loyers élevés et sont réservés aux ménages présentant une forte solvabilité*».

[4] Notamment les subsides «immeubles isolés» et «contrat de quartier».

qui imposent à chaque opérateur des efforts de socialisation<sup>[1]</sup>, pour favoriser l'accès au logement des ménages à bas revenus.

## Constats et propositions

Le RBDH a procédé à l'analyse de l'ensemble des règlements d'attribution disponibles.

Une démarche qui a permis de mettre en lumière certaines pratiques locales interpellantes et de dégager les points sur lesquels le Code du logement doit être renforcé.

Quels sont nos constats et propositions ?

### 1. Clarifier le champ d'application : déterminer clairement quels sont les logements concernés par les règles d'attribution.

Les communes et CPAS mettent en location différents types de logement. Certains ont été produits sur fonds propres, d'autres ont été rénovés grâce à des subsides régionaux. Ils sont parfois destinés à des publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, ou qui nécessitent un accompagnement social, etc.) ou répondent à des projets particuliers (habitat solidaire, à but thérapeutique,...). Néanmoins, tous les logements communaux sont censés être soumis aux règles d'attribution. En effet, aucune base légale ne permet aux opérateurs locaux d'exclure certains logements et de les faire ainsi échapper aux règles du Code. C'est pourtant systématiquement le cas sur le terrain et parfois pour des questions de pure rentabilité économique.

A Etterbeek par exemple, le règlement prévoit que les logements qui « n'intéressent pas

les candidats locataires<sup>[2]</sup> » peuvent être confiés en gestion à une agence immobilière privée et dès lors être loués en échappant à toutes les règles du Code. Au CPAS de Bruxelles-Ville, ce sont les logements de rapports<sup>[3]</sup> qui en sont exclus... Des choix susceptibles de provoquer une inégalité de traitement entre candidats-locataires selon le type de logements auxquels ils peuvent prétendre et qui permettent aux autorités communales d'attribuer ces logements en toute liberté.

*Le Code du logement devrait prévoir des sanctions à l'égard des communes et CPAS qui soustraient des logements à l'application du règlement. La tutelle régionale sur les pouvoirs locaux est en mesure de jouer ce rôle.*

### 2. Adopter une position claire concernant les conditions d'admission

Dans toutes les communes, l'accès aux logements est limité par des conditions d'admission. Ces dernières ne sont pas sans conséquences puisqu'elles ont pour effet d'exclure d'emblée et de manière définitive certaines catégories de personnes : inscription réservée aux habitants de la commune, aux locataires «bons payeurs», à ceux qui peuvent justifier de revenus minimum, qui ne bénéficient pas d'une aide du CPAS... Des conditions d'admission discriminatoires qui touchent principalement les ménages les plus fragilisés et qui s'inscrivent en porte-à-faux par rapport à l'article 23 de la Constitution qui consacre le droit à un logement décent, dont les pouvoirs publics sont pourtant débiteurs.

*Le Code devrait bannir la possibilité pour*



*les communes de prévoir des conditions d'admission qui excluent les ménages fragilisés de l'attribution des logements communaux. D'autres conditions d'admission devraient au contraire être encouragées, dans la mesure où elles permettent justement de favoriser le droit au logement de ceux qui en sont exclus. Il s'agit de la condition de non-propriété et de l'établissement de plafonds de revenus maximum. Le Code du logement pourrait enjoindre les communes à fixer systématiquement des plafonds de revenus bas pour tout ou partie de leur parc.*

### 3. Encadrer les sanctions administratives

La toute grande majorité des règlements d'attribution prévoient des sanctions administratives à l'égard des candidats locataires qui ne respectent pas certaines règles comme le renouvellement annuel de leur inscription, le fait de ne pas informer l'administration d'un changement de situation personnelle,...

Dans presque tous les cas, la sanction consiste à radier le candidat du registre, temporairement ou définitivement. Une décision qui est loin d'être anodine puisqu'elle réduit à néant ses chances de se voir un jour attribuer un logement, vu le nombre élevé de demandes et le nombre limité d'attributions annuelles.

Ce n'est pas tant l'existence de sanctions administratives qui indispose, mais le fait que certaines d'entre elles soient totalement disproportionnées par rapport au comportement reproché ou qu'elles semblent ne reposer sur aucune base objective. Ainsi, à Koekelberg, toute «réticence» à communiquer un changement de situation personnelle (composition de ménage, revenus,...) «entraîne automatiquement la radiation de la candidature». Au CPAS de Bruxelles-Ville, le fait d'introduire une plainte contre une décision d'attribution risque d'entraîner une radiation à vie, si le CPAS juge la requête non-fondée ...

*L'intégration dans le Code du logement d'une disposition encadrant les hypothèses de radiation aurait donc tout son sens, vu l'attitude de certaines opérateurs locaux.*

### 4. Respect de la loi sur le bail de résidence principale

Certaines communes imposent, via leur règlement d'attribution, des conditions locatives qui dérogent aux règles du bail de résidence principale : résiliations unilatérales, révisions du loyer en cours de bail dans des cas non-prévus par la loi, etc. Or, les dispositions relatives au bail de résidence principale s'appliquent aux

communes et CPAS lorsqu'elles agissent comme bailleurs. Ces opérateurs sont donc tenus de respecter les règles impératives du droit du bail, en l'absence de dérogations régionales. Nous sommes d'avis qu'en la matière, les pouvoirs publics doivent être exemplaires, ce qui aujourd'hui n'est pas toujours le cas.

### Pour aller plus loin...

L'existence de règlements d'attribution est incontestablement un pas en avant par rapport au passé. Toutefois, cela n'est pas suffisant si les logements restent inaccessibles aux ménages à bas revenus.

Si certaines communes ont fait le choix de louer leurs logements à des conditions sociales, une grande partie des logements communaux restent financièrement inaccessibles aux ménages bruxellois à revenus modestes.

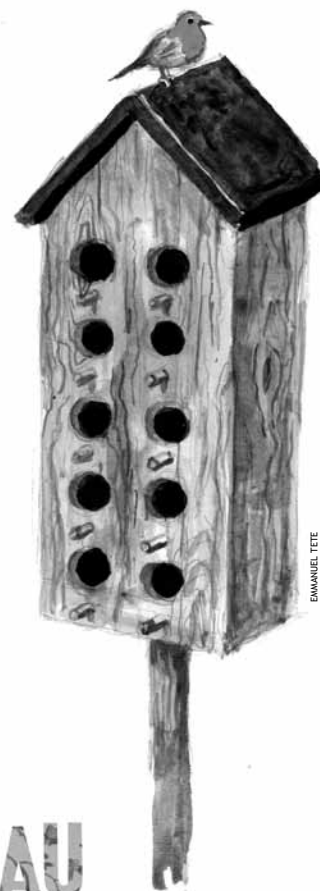
Selon nous, la réforme du Code du logement doit aussi prévoir des dispositions qui encouragent les communes et CPAS à une gestion plus sociale de leur patrimoine. Par ailleurs, la Région a mis en place depuis longtemps différents systèmes de subsides à destination des communes<sup>[4]</sup>. Ces législations imposent des plafonds de revenus pour certains des logements créés ; or certaines communes ne respectent pas les conditions fixées.

Nous demandons, à ce titre, que la Région exerce un réel contrôle sur les logements communaux subsidiés et qu'elle sanctionne, par des mesures appropriées, les opérateurs qui ne s'y conforment pas. Nous plaçons également pour une utilisation effective de l'allocation-loyer qui permet aux communes de réduire le montant de leurs loyers sans perte financière (puisque'elle se trouve compensée par la Région).

Notre point de vue consiste à défendre l'idée selon laquelle les pouvoirs publics, lorsqu'ils mettent des logements en location, doivent d'abord viser la catégorie de ménages qui dispose de revenus modestes.

**CAROLE DUMONT ET MARIE DIDIER,  
RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE  
DROIT À L'HABITAT (RBDH)**

*Voir l'analyse dans son ensemble sur le site du RBDH : [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be)  
Rubrique : publications.*



# PLACE AU LOGEMENT !

# Pour en savoir plus

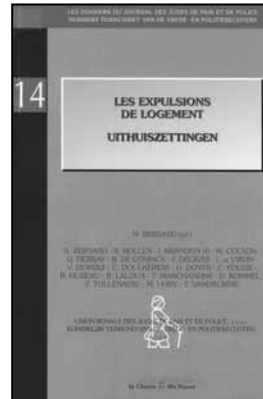
Ci-dessous, vous trouverez une série de références et de sources d'information pour alimenter la réflexion.

## livres/dossiers



*Logements communaux : plaider pour une réforme des conditions d'attribution*, 2012, RBDH.

Le RBDH plaide pour une politique d'attribution plus sociale des logements communaux. Pour objectiver son propos, il a réalisé une vaste enquête sur la manière dont les logements des communes et des CPAS sont attribués. Disponible sur : [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/rbdh\\_brochure\\_communes\\_web\\_2.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/rbdh_brochure_communes_web_2.pdf)



*Les expulsions de logement*, 2011, sous la direction de N. Bernard, La Charte ed.

Actes du colloque organisé le 15 janvier 2010 par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint-Louis et le Syndicat des locataires.

Etat des lieux sur les lois et pratiques en matière d'expulsions.



*Les mutations du logement en région bruxelloise*, 2008, Nicolas Bernard, Courrier du CRISP.

Nicolas Bernard dresse un bilan de la situation du secteur du logement à l'aube du vingtième anniversaire de la Région. Il passe en revue les différentes politiques et dispositifs existants et les mets en regards des mutations sociales en cours, plaçant au passage pour une réappropriation de la ville par ses habitants.



*Vers un encadrement des loyers*, 2011, Equipes Populaires.

Actes du colloque organisé le 9 décembre 2010 au Parlement Bruxellois. Quelle forme devrait prendre aujourd'hui un encadrement des loyers qui permette à la fois de garantir la protection des locataires et le maintien d'une offre suffisante de logements de qualité ?

## films / docus



*Logger à Bruxelles, Bruxelles se raconte*, 1979, de Jacques Jacobs.

Décortiquant la vie quotidienne, Jacques Jacobs nous livre un instantané d'un monde en transformation et en tension. Tensions entre Bruxelles «ville des villages de Brabant» et Bruxelles «capitale moderne» ; tensions entre habitants et promoteurs/décideurs ; tensions entre jeunes et vieux...



*Squat, la ville est à nous*, 2011, de Christophe Coello.

Tonique et vivifiant, ce documentaire vous invite à suivre les actions d'un collectif de squatteurs militants, dans un quartier populaire de Barcelone. Un bel exemple de lutte joyeuse et concrète contre la spéculation immobilière.

## sites/ ressources

- Ministère de la crise du logement <http://www.wooncrisis.be/fr>
- Chez nous : [http://users.skynet.be/cheznous.bijons/FR/En\\_bref.html](http://users.skynet.be/cheznous.bijons/FR/En_bref.html)
- Les équipes populaires : <http://www.equipespopulaires.be/spip.php?rubrique52>
- Liste des sociétés de logements sociaux : <http://www.slr.birisnet.be/site12/slr/societes-locales/contacts>
- Liste des agences immobilières sociales : <http://www.fedais.be/fr/contact.html>
- Les logements locatifs du Fonds du logement : <http://www.woningfonds.be/fr/aide-locative>
- Les logements des régies foncières et des CPAS (ici Bruxelles-Ville) : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4728>



# SNCB : plan d'investissements

## quelles priorités pour le rail belge ?

*L'actuel plan d'investissements de la SNCB arrive à échéance. Dans les jours qui viennent, la SNCB présentera ses projets pour la période 2013-2025. Voici les axes stratégiques et les priorités qu'IEB aimerait y retrouver.*



OLIVIER BALLY

### Une question de choix politiques

Actuellement, le chemin de fer belge est divisé en trois entités distinctes censées se coordonner : SNCB Holding, Infrabel et SNCB. Dans un premier temps, chacune de

ces trois entités doit rédiger son propre plan d'investissements. Le document final ne découlera que de la mise en commun de ces trois plans. Comment garantir que les décisions et orientations prises par ces trois entités seront réellement coordonnées et qu'elles répondront à une

série d'objectifs communs ? Nous craignons en particulier que les investissements consentis en infrastructures soient une nouvelle fois opérés sans cohérence avec les logiques d'exploitation du réseau ou avec les objectifs fondamentaux de service aux usagers.

Pour IEB, il est essentiel de partir des objectifs généraux que la SNCB se sera fixés ou, mieux, qu'on lui aura fixés, puisque c'est là le rôle du politique. Dans ce sens, nous estimons qu'il faut à tout prix remettre la notion de service public au centre du projet. Ceci implique de garantir à tous les citoyens l'accès à un service de base de qualité à un prix démocratique, ainsi que d'œuvrer, dans l'intérêt général, pour la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en favorisant le transfert de la voiture vers le rail. Les investissements à venir doivent être déterminés au regard de ces deux critères fondamentaux.

Bien sûr, favoriser l'usage du rail au détriment de la voiture individuelle n'est pas de l'unique ressort de la SNCB. Des mesures de limitation des infrastructures routières convergeant vers et autour de Bruxelles devront être prises. Il s'agira également de mettre en place des mesures d'accompagnement contre l'exode urbain que le RER entraînera, ce qui nécessitera, entre autres choses, une bonne planification de la densification autour des nœuds de communication. Néanmoins, le rôle de la SNCB est loin d'être négligeable et seule une politique de transport volontariste et cohérente peut amener un changement dans les modes de déplacement.

## Pour une stratégie de service public

Une fois cette philosophie générale établie, il y a lieu de définir un ensemble de

choix stratégiques prioritaires. Pour IEB, la stratégie actuelle de la SNCB, qui consiste à renforcer certaines lignes fortes et qui permet certes d'atteindre une croissance assez constante du nombre de voyageurs, ne peut se faire au détriment du reste. Au contraire, le rôle de la SNCB doit bien être de garantir une accessibilité maximale à l'ensemble du territoire et pour le plus grand nombre d'utilisateurs possibles.

Cette approche est loin d'être irréaliste dans la mesure où la Belgique dispose d'un réseau ferré très dense, construit au cours d'une histoire déjà longue. Ne pas utiliser tout le potentiel de cet atout considérable serait une hérésie. Bien sûr, il s'agit également de s'inscrire dans les besoins actuels et de répondre aux enjeux futurs, et c'est dans cet esprit que nous avons élaboré notre propre liste de priorités.

### 1) Amélioration des fréquences et de la ponctualité

Depuis de nombreuses années, la SNCB table sur une amélioration de la ponctualité, critère qui semble essentiel dans les enquêtes de satisfaction des usagers. D'une part, les mesures qui sont prises dans ce sens semblent inefficaces et d'autre part, ce n'est pas là le seul critère à prendre en compte. Il convient de se pencher également sur les critères qui freinent l'usage du train. A cet égard, la fréquence nous semble essentielle. Ceci est un enjeu important dans le futur développement du RER. Pour qu'il soit attractif,

les différentes lignes devront être desservies au moyen de 4 trains par heure dans chaque sens, même pendant les heures creuses. Cette fréquence devrait par ailleurs être assurée avec régularité (donc un train tous les ¼ d'heure) et non pas de manière aléatoire.

### 2) Intégration des réseaux

Il est essentiel de penser à une meilleure intégration des réseaux, non seulement au sein de la zone RER, mais également pour les autres régions. La mise en place d'un système de tarification unique (ou intégrée) dans la zone RER nous semble être une des clés du succès de celui-ci. En outre, il faudra évidemment faire correspondre les fréquences et développer les complémentarités entre les réseaux.

Au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, le RER devrait à la fois être une alternative aux nouvelles lignes de métro et un moyen pour relier efficacement les quartiers périphériques entre eux. Pourtant, l'objectif de la SNCB pour le RER semble être uniquement d'amener le plus rapidement possible les navetteurs de la périphérie vers le centre de Bruxelles.

### 3) Prise en compte du polycentrisme

La SNCB semble réaliser son plan d'investissements par elle-même. Or, toute une série d'aménagements et de développements sont planifiés par ailleurs. A titre d'exemple, les récentes connexions créées entre les pôles d'activités des grandes villes voisines (liens entre universités,...) et l'ambition des autorités bruxelloises de développer une ville polycentrique doivent être prises en considération dans les investissements qui seront consentis, surtout lorsqu'il s'agit d'investissements à long terme. A cet égard, nous pourrions nous demander si une extension de la capacité de la jonction Nord-Midi se justifierait toujours si l'on prenait en compte le développement croissant de nouveaux pôles d'activités à Bruxelles. Les gares desservies par la jonction ne seraient dans ce cas plus nécessairement la destination finale recherchée par le voyageur.

### 4) Étalement des heures de pointe

Un des points faibles du système actuel est la grande concentration de voyageurs et de trains sur une courte durée. Les





123

heures de pointe, telles que définies actuellement, sont plutôt restreintes et pourraient parfaitement être plus étalées dans le temps. En pratique, cela ne signifie pas beaucoup plus de trains, mais une période de pic un peu moins concentrée et une fréquence de train accrue sur une durée plus longue. Cette mesure serait tout à fait réaliste du fait que les automobilistes étalent eux aussi leurs heures d'arrivée et de départ et que ceci est de plus en plus toléré par les employeurs. Alors pourquoi pas les navetteurs du rail ?

Cette mesure permettrait par ailleurs de résoudre une série d'engorgements à moindre frais et d'augmenter considérablement le confort des voyageurs qui devraient se retrouver en principe dans des trains un peu moins bondés. A terme, cette mesure devrait conduire à une augmentation du nombre total de voyageurs.

## 5) Amélioration de la sécurité du réseau

Il ressort de beaucoup d'analyses que les systèmes de sécurité (systèmes de freinage, de communication,...) sont particulièrement vétustes sur le rail belge. Il convient donc d'en faire une priorité absolue, non seulement pour garantir la sécurité des voyageurs mais également parce qu'une modernisation des systèmes va permettre une augmentation des fré-

quences dans la mesure où les trains pourront dès lors se suivre de plus près. Ceci est un des moyens les plus simples pour augmenter la capacité de la jonction Nord-Midi.

## 6) Privilégier les petits investissements aux projets de grande envergure

Le réseau belge est un des plus denses au monde. Sa capacité est d'ores et déjà importante, mais sa performance laisse souvent à désirer. Avant de planifier de coûteux investissements d'envergure, il s'agira d'identifier tous les petits investissements qui peuvent réellement apporter des améliorations considérables. Quelques exemples : création de nouvelles jonctions entre deux lignes qui se croisent ; investissement dans l'amélioration des gares (en particulier les petites gares) pour les rendre plus conviviales et attractives ; rationalisation et amélioration des fréquences ; amélioration de la signalisation ; etc. A ce niveau, il semble essentiel que la SNCB se mette réellement à l'écoute de ses usagers, ainsi que de ses usagers potentiels.

## 7) Revoir la structure globale du réseau

Actuellement le réseau est construit de manière centralisée. Une grande majorité de trains convergent vers Bruxelles et

une grande partie de ceux-ci empruntent la jonction Nord-Midi. Cette vision est probablement révolue dans la mesure où d'autres pôles d'activités ont vu le jour dans et en dehors de Bruxelles. Il y aurait donc lieu d'étudier la pertinence de développer des lignes «tangentielles», qui contourneraient Bruxelles.

Il y aurait également lieu de revoir la politique de priorité d'accès des trains IC/IR à la jonction Nord-Midi. Actuellement, plus on vient de loin, plus l'accès au centre de Bruxelles est facile et rapide.

## 8) Améliorer l'information des voyageurs

Cette mesure fait partie de la panoplie de choses à mettre en place pour améliorer le confort des voyageurs et inciter à une plus grande utilisation du rail. En effet, une des frustrations majeures des usagers naît de la mauvaise qualité des informations données (quand il y en a) lors de perturbations du service. Tant dans les gares qu'à bord des trains, peu d'efforts sont entrepris pour donner les informations minimales aux voyageurs. Il faut améliorer la qualité des messages diffusés par haut-parleur à bord des véhicules et envisager la création d'un numéro de téléphone gratuit et d'un site web disposant d'informations en temps réel.

## Conclusion

L'ensemble de ces axes stratégiques et de ces mesures prioritaires est porté par le milieu associatif dans l'optique d'améliorer le service aux voyageurs. Nous aimerions que notre contribution soit prise en compte dans l'élaboration d'un plan qui va déterminer le système ferroviaire pour les 12 années à venir. Évidemment, nous aimerions encore davantage que les associations d'usagers soient impliquées dans les choix quotidiens de gestion via des mécanismes de concertation publique, et ce tout au long de l'année.

**JÉRÔME MATAGNE  
ET THIERRY KUYKEN**

# de Baltimore à La Nouvelle-

*Un récent ouvrage collectif rend hommage à «The Wire», mosaïque télévisuelle qui approche la ville de Baltimore dans toute sa complexité. Au même moment, «The Corner», un livre qui est en partie à l'origine de la série, est traduit en français. Tandis que la première saison de «Treme», qui nous plonge dans la reconstruction de La Nouvelle-Orléans après l'ouragan Katrina, est éditée en DVD. L'occasion de revenir sur le travail de David Simon, ancien journaliste devenu producteur de télévision, et de ses acolytes.*

**C**omposée de 5 saisons diffusées aux Etats-Unis entre 2002 et 2008, *The Wire* («Sur écoute» en français) dépasse de loin le feuilleton policier qu'elle peut

sembler être dans ses premiers épisodes. Se déployant autour de la thématique de la criminalité, cette série propose une immersion dans la ville de Baltimore. Elle met au cœur de son ques-

tionnement la place de l'individu dans la société contemporaine, la fin du travail, la disparition des utopies, la réforme et la politique, les inégalités sociales, le chômage, le racisme...



Le fauteuil, espace de rencontres et de deals au milieu d'une cité de Baltimore.



# -Orléans

Elle pose un regard sans concession sur les rapports sociaux et les structures de pouvoir à l'œuvre à Baltimore, et plus particulièrement les systèmes régissant les institutions policière, politique, judiciaire, syndicale, éducative, journalistique, ... Avec comme fil conducteur : l'économie de la drogue et la « guerre », inefficace et contre-productive, qui lui est livrée par les autorités. Ce n'est pas étonnant que l'univers des grands et petits trafiquants soit au centre de *The Wire*. Baltimore, ville « sinistrée » du Maryland, est en effet touchée de plein fouet par la vente et la consommation de drogues. Cette cité portuaire est frappée par une crise économique et une forte baisse démographique depuis le déclin de ses industries, notamment sidérurgiques. Les quartiers centraux y sont principalement habités par les classes sociales les plus pauvres. Le revenu médian annuel y est environ 30% plus bas que le revenu moyen au niveau des Etats-Unis...

## *The Wire*, œuvre protéiforme

C'est précisément à Baltimore que les créateurs de la série ont leurs racines. Ed Burns officia dans les départements narcotique et homicide de la police locale. David Simon a longtemps été rédacteur au *Baltimore Sun*. Déçu par le journalisme (ou plus exacte-

ment : par la tournure prise par les *mass media* davantage intéressés par la productivité et le sensationnalisme que par les enquêtes de fond), c'est paradoxalement dans l'écriture et dans la production de séries télévisées qu'il trouva une nouvelle manière d'exercer son métier, avec plus de liberté.

L'expérience professionnelle des deux comparses a servi de base à l'écriture d'un projet dont l'approche, si pas documentaire, est en tout cas bigrement documentée et dotée d'une bonne dose de réalisme. Ayant méticuleusement cultivé leur terreau, Simon et Burns portent à l'écran une facette des Etats-Unis qui est généralement invisibilisée et parviennent à faire apparaître Baltimore comme un visage de la société occidentale, celle du libéralisme triomphant.

Si d'aucuns n'hésitent pas à qualifier cette série comme la meilleure jamais produite, son succès public fut de loin inférieur à son succès d'estime. Il faut dire qu'elle s'éloigne des codes habituels du genre. C'est une fresque, qui ressemble plus à un très long métrage de cinéma (60 heures au total) qu'à une succession d'épisodes qui auraient chacun leur intrigue et leur conclusion. N'hésitant pas à bousculer, à prendre le spectateur à contre-pied, son écriture n'est jamais univoque, ne repose pas sur une suite de suspenses et de rebondissements, ni sur quelques personnages

principaux qui personnifieraient la lutte du « bien » contre le « mal ». *The Wire* évite tout jugement moral et toute vision binaire, ce qui est rare dans le chef d'une série télévisée états-uniennes. A l'image d'une tragédie grecque, d'un roman de Balzac ou de Zola, elle a été réalisée avec force détails et une approche approfondie de nombreux personnages à géométrie variable. Le casting, incluant des habitants de la ville (acteurs professionnels ou non), contribue à la sensation de réel. Et si sa durée vous effraie, sachez que son intérêt sociologique et anthropologique réside justement dans cette longueur, qui lui permet de donner à voir une multiplicité de trajectoires et de points de vue.

## Reconstitution collective

Ne se contentant pas d'observer le phénomène de la criminalité depuis le point de vue des policiers, des dealers et des consommateurs de drogue, *The Wire* dépeint tout au long de ses 60 épisodes un tableau complexe, observant la réalité composite de structures et de dynamiques sociales à l'œuvre dans une ville qui en devient ainsi le personnage principal. C'est probablement pour cette raison que la série (le film !?) fait désormais l'objet d'études, de colloques et de cours universitaires aux Etats-Unis comme en Europe.

En France, un ouvrage collectif réunissant notamment des philosophes et des critiques de cinéma lui a récemment été consacré. Sous-titré «Reconstitution collective», il tente une analyse théorique plurielle du fond et de la forme de la série. En 6 chapitres (un par saison, plus un bonus), les auteurs l'abordent tour à tour par un angle spécifique : la langue, le romanesque, la réforme et les utopies (ou plutôt : la nature irréformable du système capitaliste), le temps immobile, l'articulation entre individu et société, l'espace et les tactiques de déplacement.

Une lecture qui ravira les amateurs, les différentes contributions réinterprétant la série avec des regards singuliers (parfois très éloignés de la perception que le spectateur peut se faire lors de sa propre vision) et la plaçant dans des perspectives politiques intéressantes. Mais s'il est une belle invitation à se replonger dans la série, ce livre n'en

constitue pas forcément la meilleure introduction. *The Wire* est une œuvre irrédutable qui ouvre de multiples pistes de réflexion. Mieux vaut, avant tout, la voir !

### **Treme, après l'ouragan**

On ne saurait terminer cette recension sans évoquer le travail mené actuellement par David Simon, cette fois avec la complicité d'Eric Overmeyer (qui avait lui aussi participé à *The Wire*). Depuis 2010, ils s'attèlent ensemble à la production d'une nouvelle série qui confirme leur intérêt pour les questions urbaines (auxquelles Simon a dédié quasiment toute son œuvre, à l'exception de la mini-série *Generation Kill* consacrée à l'invasion américaine de l'Irak). Cette fois, c'est sur La Nouvelle-Orléans qu'ils portent leur attention. Et plus spécifiquement sur les difficultés rencontrées par ses habitants pour reconstruire leur vie

après l'ouragan Katrina, lequel a inondé 80 % de la ville en 2005. La série (qui emprunte son titre, *Treme*, à l'un des plus vieux quartiers de la ville) soutient que Katrina n'a pas été qu'une catastrophe naturelle mais également humaine. Les risques étaient largement prévisibles et n'ont pourtant pas été suffisamment prévenus, notamment en termes d'aménagement urbain. La responsabilité des institutions sur la gestion de l'après-ouragan est également mise en cause : l'Etat fédéral a largement tardé à apporter son aide à La Nouvelle-Orléans, tandis que les pouvoirs locaux ont profité de la situation pour retarder ou rendre impossible le retour en ville de certaines catégories de la population.

*Treme* ne se contente pas de dénoncer la situation sociale, politique et sanitaire d'après la tempête ; ni de décrire, avec le souci d'authenticité et l'absence de manichéisme qu'on connaît à ses auteurs,

## **The Corner**

Avant de se lancer dans l'aventure de *The Wire*, David Simon a écrit «*Homicide : A Year on the Killing Streets*» (1991), le résultat d'une année passée avec les policiers de la section criminelle de Baltimore. Avec Ed Burns, il a ensuite publié «*The Corner : A Year in the Life of an Inner-City Neighborhood*» (1997), dont une traduction française vient d'être éditée (pour l'instant, seul le premier des deux tomes est sorti). Le «corner», c'est le coin de rue, petit morceau de territoire converti en marché de la drogue ouvert 24 heures sur 24 et qui fait l'objet de bien des convoitises et des luttes. Ayant pour contexte et pour sujet les mêmes quartiers du ghetto noir que l'on retrouvera plus tard dans *The Wire* (deux tiers de la population de Baltimore est d'origine afro-américaine), cette enquête poignante livre le récit véridique d'une famille afro-américaine de la classe moyenne dégringolant dans l'*underclass* et la toxicomanie.

Si *Homicide* fut adapté sous forme de série télévisée (1993-1999), David Simon n'y participa que lointainement. C'est en 2000 qu'il entama une longue collaboration avec une chaîne à péage (HBO), dont la première concrétisation fut la transposition à l'écran de *The Corner*. Une très belle mini-série éponyme de 6

épisodes vit ainsi le jour, adoptant la forme d'un «faux documentaire» pour préserver la dureté du récit. C'est à cette occasion que David Simon fit le pas de la co-production et de l'écriture scénaristique, ce qui lui donna goût à la conception de séries.

### **dvd**

- *The Corner*, créée par David Simon, David Mills et Robert F. Colesberry, réalisée par Charles S. Dutton, HBO, 1 saison, 2000 (existe en import anglais).

### **livres**

- *The Corner. Enquête sur un marché de la drogue à ciel ouvert. Volume 1 : Hiver/Printemps*, Florent Massot, Paris, édition française, 2011 (volume 2 à paraître).

- *The Corner: A Year in the Life of an Inner-City Neighborhood*, David Simon et Ed Burns, Canon Gate, Edinburgh, 1997 (édition complète en anglais).

- *Homicide: A Year on the Killing Streets*, David Simon, Canon Gate, Edinburgh, 1991 (version anglaise).

le chaos régnant dans les administrations, les écoles, les tribunaux ou les prisons. De saison en saison, de nouvelles strates s'ajoutent : la réapparition de la criminalité, la corruption, la problématique du logement, l'aubaine que constitue la reconstruction de la ville pour les promoteurs immobiliers,... Malgré ce sujet sombre, l'ensemble s'attache à être porteur d'espoir, en soulignant la force et la détermination des habitants face au cataclysme et en offrant une place prépondérante aux cultures locales : les traditions des Indiens-Noirs, la cuisine, le carnaval, et bien sûr la musique, qu'elle soit jazz, créole, cajun, rock, rap,... De nombreux musiciens, cuisiniers, résidents ou acteurs de la scène publique locale jouent d'ailleurs leur propre rôle dans la série ou participent à son écriture. A la vision des deux premières saisons (la troisième

est en préparation), on perçoit que ses auteurs sont à nouveau en train de réaliser un tableau qui se complexifie par touches successives et diversifie peu à peu les approches.

*The Wire* et *Treme* sont de beaux exemples d'œuvres audiovisuelles donnant à penser notre monde, capables de repolitiser et de réintroduire

du sens collectif à la télévision, cet espace privatisé et standardisé par excellence... Des exemples qu'on aimerait voir déclinés à Bruxelles, une ville où il reste tant d'histoires à raconter, de personnages et d'espaces ignorés par le cinéma et la télévision.

**GWENAËL BRÉES**

### dvd

- *The Wire* (en français : «*Sur écoute*»), créée par David Simon et Ed Burns, HBO, 5 saisons, 2002-2008.

- *Treme*, créée par David Simon et Eric Overmeyer, HBO, 2 saisons (seule la première a été éditée pour l'instant), 2010-2012.

### livre

- «*The Wire. Reconstitution collective*», ouvrage collectif sous la direction d'Emmanuel Burdeau et Nicolas Vieillescazes (avec les contributions de Jean-Marie Samocki, Kieran Aarons, Grégoire Chamayou, Philippe Mangeot et Mathieu Potte-Bonneville), co-édité par Capricci et Les Prairies Ordinaires, Paris, 2011.



Les fanfares et autres brassbands, qu'on peut croiser dans tous les coins de La Nouvelle-Orléans à l'approche du Mardi Gras.

## édito

# L'Europe c'est nous !

**R**écemment, l'Europe a mis en demeure la Région bruxelloise de modifier sa politique d'abattement fiscal sur les droits d'enregistrement sous prétexte que celle-ci constitue, à ses yeux, une entrave à la mobilité des citoyens européens. C'est que pour obtenir l'abattement en question, l'acquéreur se voit dans l'obligation d'occuper ce bien pendant au moins deux ans et, en outre, de rester domicilié dans la région bruxelloise pendant une période minimale de 5 ans. Une manière pour la Région d'attirer les ménages plus aisés à Bruxelles, tout en les y gardant suffisamment longtemps pour bénéficier en retour des recettes fiscales qu'ils génèrent. Une pratique décrétée illégale par la commission qui veut faire sauter cette obligation de rester 5 ans sur le territoire.

Sans rentrer dans la polémique que pourrait provoquer une suppression de cet avantage fiscal (faut-il vraiment continuer à encourager l'accès à la

propriété dans le contexte actuel ?), ce nouveau coup de boutoir européen illustre bien les terribles limites de la «souveraineté bruxelloise». Bruxelles a beau être une Région à part entière, elle est en réalité dépossédée (par l'Europe, mais aussi par l'État fédéral ou l'une ou l'autre région ou communauté) des bras de leviers essentiels pour conduire correctement des politiques dans des compétences qui lui sont pourtant propres.

L'affaire des droits d'abattement n'est qu'un exemple parmi d'autres dont la liste est trop longue pour être citée in extenso (critères de Maastricht, recours de la communauté flamande contre les politiques bruxelloises d'investissements dans les infrastructures scolaires, incapacité à mettre en place un péage urbain,...).

Il serait peut-être temps de cultiver un certain esprit de résistance face aux mesures supra-régionales d'où qu'elles viennent, tant qu'elles s'opposent à l'intérêt général...

**INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES**

## Attention numéro collector : dernier du genre !

Nous faisons évoluer votre revue ! Nous la désirons plus à l'image des mouvements qui travaillent notre ville et nous voulons mieux l'inscrire dans l'esprit renouvelé d'IEB.

Cela s'est déjà traduit par une diversification des thématiques traitées et une approche plus «en profondeur» des dossiers que nous réalisons. Cela se traduit également par un travail plus collectif et une place plus grande laissée à la parole des acteurs de terrain. Mais nous voulons aller plus loin ! Toucher un public plus large, susciter le débat et rendre notre message plus lisible.

C'est pourquoi le prochain numéro inaugurera un nouveau format et un nouveau look. Cette nouvelle formule nous permettra d'augmenter le tirage de la revue, et donc d'en élargir la diffusion. Profitez-en pour la faire connaître autour de vous.

**Bruxelles en mouvements change, laissez-vous surprendre...  
Rendez-vous dans 2 mois.**