

# BRUXELLES

Bimestriel,  
Paraît 6 fois par an  
Bureau de dépôt : Bruxelles X  
P 302402

Belgique – België  
P.P.  
1000 Bruxelles  
1/148

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR  
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,  
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER  
ET GROUPES D'HABITANTS  
**N°270 – MAI / JUIN 2014**

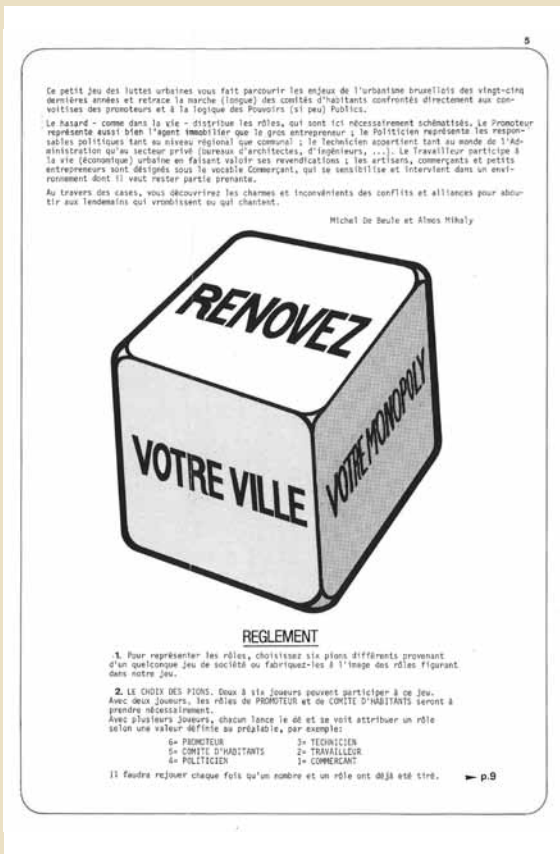
# EN MOUVEMENTS



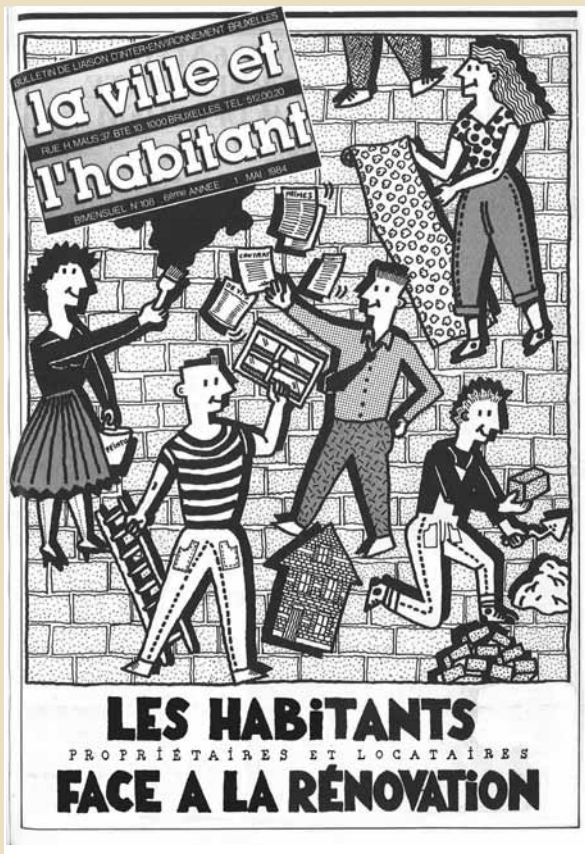
# RÉNOFÉE

# DESCEND SUR LES QUARTIERS





1983



1984

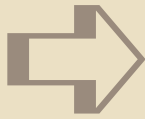


1989

# ALLIANCES, RÉNOVATIONS, TROUS À RATS ET VIEILLES RACINES

**Ou comment sortir de l'accusation selon laquelle ceux qui luttent contre la gentrification sont par le fait même contre toute rénovation et se fichent de l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers populaires.**

DOSSIER RÉALISÉ PAR MOHAMED BENZAOUIA, SOPHIE DEBOUCQ, PIERRE MARISSAL, PIERRE MEYNAERT, ALEXANDRE ORBAN, ALICE ROMAINVILLE, CLAIRE SCOHIER ET MATHIEU VAN CRIEKENGEN.



Il existe une manière très efficace de discréditer les arguments de ses adversaires, c'est de les inventer. Ou, ce qui revient au même, de les examiner au travers du prisme de fausses alternatives simplistes. Vous aimez la finesse de l'alternative « le nucléaire ou la bougie » ? Vous appréciez l'intelligence de « l'expulsion des sans papiers OU l'accueil de toute la misère du monde » ? Vous avez salué à sa juste valeur « le néolibéralisme OU le retour au Moyen Âge » ? Eh bien, vous ne devriez pas boudier leur petite sœur « la rénovation OU... la crasse ».

Selon cette intéressante alternative, ceux et celles qui s'inquiètent des effets excluants de la gentrification dans les quartiers centraux bruxellois (montée des loyers, dénigrement des modes de vie populaires, criminalisation des stratégies de survie,...) seraient en réalité de dangereux sadiques hostiles par principe à LA rénovation. Aveuglés par leur dogmatisme, ils n'hésiteraient pas à condamner les populations les plus vulnérables à vivre dans « la crasse ». Et

se placeraient ainsi en rupture flagrante avec un mot d'ordre constamment porté par les luttes urbaines d'hier et aujourd'hui intégré dans les politiques de la ville : rénovez ! rénovez !

En refusant elle aussi de se ranger aveuglément derrière cet impératif, IEB se couperait-elle de ses propres racines, celles qui plongent dans le mythique terreau des luttes urbaines des années 70 ?

Nous ne le croyons pas.

## RÉNOVER POUR ANCRER OU POUR EVINCER ?

Tout d'abord, à cette époque, l'exigence de rénovation des quartiers centraux de la ville était mise en avant, non pas pour faire reculer « la crasse », mais pour s'opposer aux opérations bulldozer de démolition/reconstruction qui, sous la houlette d'un État central pétri de principes fonctionnalistes et de grands promoteurs immobiliers avides de juteux profits, conduisaient à l'éviction sans relogement des populations des quartiers concernés. On pouvait ainsi

lire dans *Ville et Habitants*, en 1989 :

« Si techniquement les constructions neuves se veulent plus productives que la réhabilitation, on doit constater que cette dernière est la seule méthode qui assure aux habitants le contrôle de l'aménagement de leur quartier et qui évite les expulsions et les délogements définitifs » [1].

Portées par des luttes urbaines contre les pouvoirs publics et les promoteurs, et activement soutenues par une partie des classes populaires, les rénovations d'alors étaient donc vues comme un moyen d'éviter les évictions de populations tout en leur donnant un contrôle sur le présent et le devenir de leur propre quartier. L'attention était davantage portée sur le logement, plutôt que sur l'espace public, dont la rénovation n'était envisagée qu'à l'usage local, pour les habitants du quartier.

L'exact opposé, en résumé, des rénovations gentrifiantes actuelles :

- portées par les pouvoirs publics régionaux souvent alliés aux grands promoteurs nationaux ou internationaux ;
- pensées pour apporter la mixité sociale dans les





1986



1991



1991



1993

quartiers populaires, donc pour accroître leur attractivité extérieure au travers, non seulement, de programmes de soutien public au logement pour classes moyennes (ou plus) mais aussi de rénovations stratégiques des espaces publics ou d'opérations d'implantation de projets de consommation culturelle de prestige ;

- soumises à des procédures de participation limitée à des prises d'avis qui n'engagent à rien, ne donnant donc aucune prise réelle aux habitants les plus menacés ;
- et conduisant de fait à l'éviction d'une partie d'entre eux. Cette spectaculaire inversion ne semble pourtant pas troubler outre mesure une partie de nos lutteurs des années 70.

« Rénover, mais rénover pour qui ? » s'interroge très justement, en 1976, un des fondateurs d'IEB, face à ceux qui, au nom de l'hygiénisme, prétendent pour ne pas laisser les gens « dans leur trou à rats », entendent à l'époque rénover la ville par des opérations de démolition/reconstruction<sup>[2]</sup>. Et il les accuse d'exprimer d'abord les intérêts de leur propre milieu social, la « middle-class » dont « la caractéristique première est de supporter mal la confrontation à la pauvreté, à la différence ethnique ou religieuse ». Une « middle-class » qui, en réalité, se débarrasserait volontiers des plus démunis « que l'on destine sans l'avouer au transfert ». Et il ajoute : « La réalité force à considérer que la 'rénovation' ainsi définie (tout raser pour reconstruire - NDLR) rime avec 'déportation', ceux qui habitent les lieux n'en ayant plus l'accès, soit parce que le logement est trop cher pour eux, soit parce que les logements ne sont pas ensuite reconstruits, les promoteurs privés ou publics leur préférant des constructions plus rentables ».

Trente ans plus tard, le même a beaucoup moins d'états d'âme. Reprenant à son compte, presque mot pour mot, les arguments de ses adversaires d'hier, il n'hésite pas à dénoncer ceux et celles qui s'opposent aux actuelles rénovations excluantes de préférer laisser « les gens dans la crasse »<sup>[3]</sup>. Oh, bien sûr, il ne nie pas que des habitants, sous la contrainte des hausses de loyer dans les quartiers aujourd'hui en gentrification, sont « amenés à rejoindre des quartiers (ou des logements) non encore rénovés ou à s'établir en périphérie »<sup>[3]</sup>. Simplement, il n'y voit plus qu'une banalité : « une constante de la vie urbaine » liée à la « loi d'airain » de la profitabilité dans notre système capitaliste. Parallèlement, il ne voit plus ici de personnes « déportées », ni même « déplacées » (une

## Rénover : un enjeu majeur pour les villes d'Europe



1988

« métaphore » (?) dont il regrette l'usage), mais simplement « amenées à rejoindre ». Dès lors, il peut se contenter de réaffirmer placidement, comme si cette position avait aujourd'hui le même sens qu'il y a quarante ans, les vertus de la « rénovation douce » contre l'« arasement » des quartiers.

Alors quoi ? L'opposition entre les (prétendus) défenseurs de la « crasse » et leurs détracteurs se réduirait-elle à l'opposition entre deux fidélités ? Fidélité aveugle et formelle à un simple principe décontextualisé (la rénovation « douce » sans destruction, quelles que soient ses conséquences) pour les seconds, et fidélité à un objectif social (la lutte contre les évictions, quitte à s'opposer à toute rénovation) pour les premiers. Nous ne le pensons pas.

### LES RETOURNEMENTS D'ALLIANCES

Car les fidélités apparemment simplement formelles sont souvent plus que cela. Nous pensons qu'elles témoignent volontiers, chez ceux qui s'en réclament, d'une solide fidélité... à leurs propres intérêts de classe – et aux moyens nécessaires pour les faire prévaloir. À cet égard, et pour aussi anecdotique qu'il soit, l'exemple du tête-à-queue idéologique que l'on vient d'évoquer nous semble très symptomatique de l'ampleur du retournement d'alliances auquel a procédé une grande partie de la classe moyenne bruxelloise qui s'était associée aux luttes urbaines dans les années 70.

À cette époque, l'extension des bureaux et des autoroutes urbaines menaçait à la fois les habitants de certains vieux quartiers centraux (avec par exemple les extensions du Palais de Justice dans les Marolles) et ceux de quartiers

plus périphériques et bourgeois (avec par exemple le périphérique Sud). Cette menace commune avait permis la structuration d'une alliance « par en bas » entre une partie des classes moyennes et des classes populaires, unies face aux grandes opérations de modernisation destructrice de la ville ancienne.

Une alliance qui se plaçait sous la lumière déjà vacillante, mais prestigieuse encore, des grands mouvements de luttes ouvrières des décennies précédentes (malgré, déjà, les affaiblissements liés à l'incorporation des directions socialistes et syndicales à la technocratie de l'état providence).

Mais dès la décennie 1980, dans le cadre du grand tournant néolibéral, la classe moyenne saura se détourner opportunément de son alliée d'hier minée par l'explosion du chômage, par la désindustrialisation urbaine accélérée et par le souffle des grandes défaites ouvrières sous le thatchérisme. Au niveau urbain, les succès et les expériences de la bataille contre le fonctionnalisme donnent à la classe moyenne urbaine des outils à sa mesure pour un meilleur contrôle sur son propre environnement, lui ouvrent la possibilité de nouer de fructueuses collaborations « par en haut », et lui permettent, à l'occasion, de prendre bonne place au sein des nouvelles technocraties régionales. Et, il faut le reconnaître, IEB ne s'est pas franchement démarqué de cette tendance.

Relisons, à titre d'exemple, cette chronique d'un ancien Secrétaire général d'IEB, publiée en 1988. Il nous y fait part, à la fin des années 80, de ses craintes et de ses espoirs. Les craintes d'abord : la bataille de la rénovation une fois gagnée, ceux qui l'ont arrachée ne vont-ils pas se voir congédiés avec un « au revoir et merci » ? Ne risquent-ils pas une « mise au placard définitive » au profit de quelques « lourds machins »<sup>[4]</sup> bénéficiant de « dotations confortables »<sup>[4]</sup> ? Au passage, il compare les « lourds machins » à ... la sécurité sociale. Puis nous fait partager ses espoirs : « cela nous réjouit qu'aujourd'hui le succès social s'affiche dans une belle façade rénovée autant, sinon plus que dans la calandre de l'automobile ; et que à travers une certaine « gentrification » comme disent les anglo-saxons, certains quartiers renaissent ». Peu de temps après, il rejoindra l'équipe de Picqué à la Région qui vient d'être créée.

Les yeux se lèvent vers le pouvoir, vers les ➤





financements et vers la réussite sociale. Le poing s'abaisse sur l'État-providence. Quant aux habitants des vieux quartiers centraux, ils peuvent se préparer à être amenés à rejoindre...

## RECONSTRUIRE LES RAPPORTS DE FORCES

Le tournant néolibéral n'a pas profité également à l'ensemble des classes moyennes. Il a conduit aussi à la précarisation croissante d'une partie d'entre elles. Pourquoi cette partie-là n'a-t-elle pas réorienté « vers le bas » ses alliances, dès lors qu'elle a aussi beaucoup à perdre de l'approfondissement des logiques de gentrification ? Vaste question...qui appelle au moins deux remarques :

1) Sur le plan crucial du logement, les politiques de rénovations gentrifiantes ont sans doute contribué à freiner jusqu'ici une telle réorientation. Elles ont permis à la classe moyenne précarisée de venir concurrencer les populations plus vulnérables dans les vieux quartiers centraux (quand Boitsfort et Auderghem sont inaccessibles, il est rassurant de trouver des logements moyens à Molenbeek). Et, bien involontairement le plus souvent, de reporter sur les plus vulnérables une partie de leurs difficultés.

2) Mais le fait que cette partie malmenée de la classe moyenne n'ait pas encore retourné ses alliances n'exclut nullement qu'elle le fasse dans l'avenir. Cette évolution nous paraît non seulement possible, mais indispensable. Et nous pensons voir émerger ça et là, y compris au sein même d'IEB, la tentation de reconstruire dans ce sens les rapports de forces. Cela supposera entre autres de profondément repenser la manière de construire ou de reconstruire la ville, et de la rénover.

Rénover ? Bien sûr ! Mais pour qui ?

Et donc : où ? comment ? quand ? et dans le cadre de quelles régulations ? ●

1. A. Mihaly, *Ville et Habitant* n°39, 1989, p. 3.
2. Schoonbroodt R., *Essai sur la destruction des villes et des campagnes*, 1987, p.108-109.
3. Schoonbroodt R., *La rénovation des logements et des espaces publics contre la gentrification*. Réflexions à partir des exposés des 'Midis de l'urbanisme', 2011, en ligne sur : [www.arau.org](http://www.arau.org).
4. P. Vermeylen, *Ville et Habitant* n°176, 1988, p. 6.

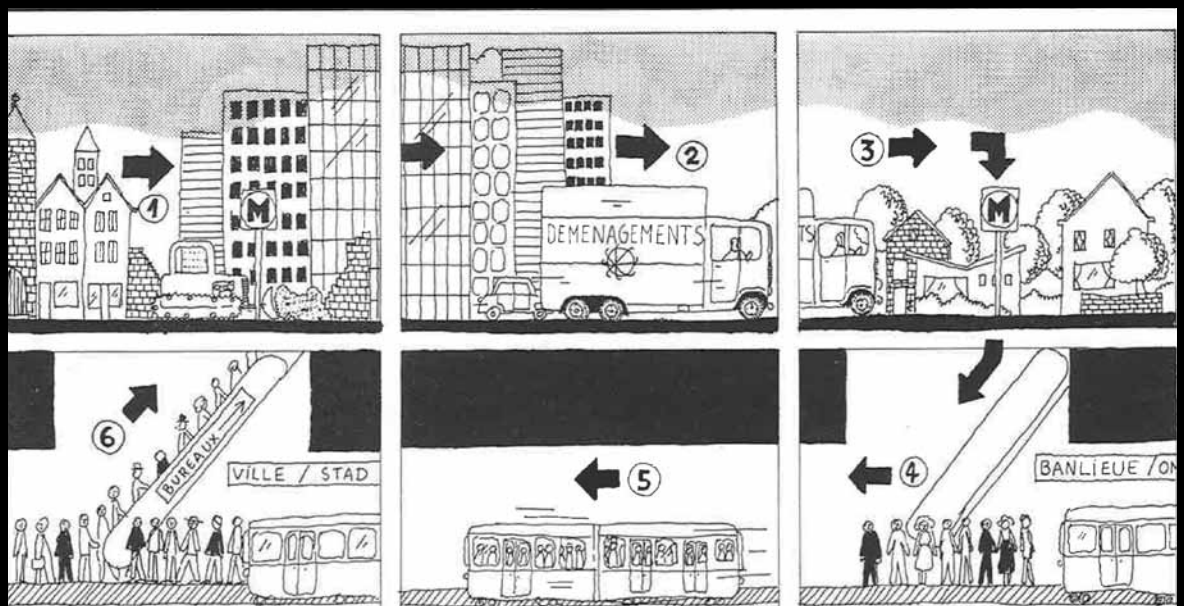
# NOUS VOULIONS QUE LES HABITANTS SE BOUGENT ... PAS QU'ILS BOUGENT!

Paroles de Nadine Heim, ancienne coordinatrice d'Habitat et Rénovation et fondatrice du Réseau Habitat.

Habitat et Rénovation (H&R) est né en 1988 d'un groupe de réflexion rassemblant des chercheurs, des travailleurs sociaux, des architectes, des sociologues et des urbanistes préoccupés par la qualité de l'habitat dans les quartiers défavorisés. Ils obtinrent un subside des Communautés européennes, ce qui leur permit de créer Habitat et Rénovation. S'inscrivant dans la suite des destructions des quartiers Nord et inquiets du flagrant délit d'inégalité sociale produit par la ville, ils se donnèrent comme objectif prioritaire de permettre aux habitants de se maintenir dans leur quartier. Plus qu'une force critique et oppositionnelle, ils tinrent à créer une force de proposition autour de l'idée de rénovation. Il fallait sortir de la démolition-reconstruction et impliquer les habitants dans des dispositifs de rénovation légère dans la mesure où la rénovation lourde s'accompagnait le plus souvent du départ des populations. L'implication des habitants était considérée comme centrale. Un programme d'insertion socio-professionnelle fut notamment mis sur pied où les populations à la recherche d'un logement participaient au chantier de rénovation des logements futurs qu'ils occuperaient.

Outre les projets concrets de rénovation, H&R jouait un rôle d'alerte à l'égard des habitants en les informant sur des projets à venir dans leur quartier. Les travailleurs n'hésitaient pas à battre la semelle sur les trottoirs pour rencontrer les habitants afin qu'ils se positionnent comme acteurs de la rénovation de leur quartier. Par contre, H&R ne développait pas de contre-projets ; ils agissaient dans une logique d'éducation permanente. « *Nous voulions que les gens se bougent !* ».

La dynamique de conseil et d'aide à la rénovation prit corps avec le développement des Boutiques urbaines dans les quartiers. Plutôt que d'impulser ces structures par le haut, la Région proposa de partir des structures associatives existant sur le terrain comme Habitat et Rénovation, Bonnevie, le CGAM,... Pour associer les habitants au processus de rénovation urbaine la Région leur



propos de développer une expertise technique sur les questions de rénovation. C'est sur le thème de la protection des populations défavorisées et sur la rénovation des quartiers à échelle humaine que se constitua le Réseau Habitat en 1992.

Aujourd'hui, le réseau est actif dans la dynamique des contrats de quartier et tente d'amener les habitants à s'inscrire dans les CLDI (devenues COQ). Les membres poursuivent les conseils à la rénovation et l'aide à l'octroi des primes mais chacun a également ses activités spécifiques et développe des projets aidant à des dynamiques collectives dans les quartiers.

Nadine Heim regrette surtout l'incapacité des contrats de quartier à susciter une vraie dynamique d'implication des habitants. La période de diagnostic et de construction du programme (un an) est trop courte pour ce faire. Ce n'est jamais de la co-construction mais tout au plus une capacité d'avis. Certaines communes craignent encore de confier aux membres du Réseau les missions de participation car elles craignent que cela retarde les projets. Les ambitions initiales d'articuler

rénovation et participation qui étaient au départ la conviction des associations n'a de ce point de vue pas été suffisamment rencontrée. « *Les contrats de quartier ne sont que rarement des lieux de participation à la conception des projets. Il vaut mieux être clair à ce sujet et l'assumer* ».

Elle émet aussi quelques craintes sur le fait que les contrats de quartier contribuent à une plus-value patrimoniale qui ne profite pas toujours aux habitants les plus modestes issus de ces quartiers. N'y aurait-il pas des possibilités d'impliquer plus étroitement les sociétés de logements sociaux à la rénovation des quartiers pour renforcer l'intention sociale des contrats de quartier ? Au-delà de la production de logements se pose la question de l'insalubrité du locatif existant dans les périmètres concernés. Il faudrait penser pendant toute la durée des contrats de quartiers une coordination prioritaire entre les actions régionales, communales et associatives en matière de lutte contre l'insalubrité, laquelle concerne prioritairement les populations les plus modestes.



# PLAN GUIDE ENFONCER LE CLOU DE LA RÉNOVATION ?

FRANÇOIS BELLENGER

**Les programmes de rénovation urbaine à Bruxelles ont désormais une nouvelle boussole : le « Plan-Guide de la rénovation urbaine durable ». Il constitue la matrice des propositions en matière de rénovation urbaine avancée par le récent Projet de Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Visite guidée.**



La lecture du projet de PRDD n'est pas, à vrai dire, l'activité la plus plaisante qui soit. À moins, bien sûr, de trouver satisfaction dans la contemplation d'un (long) déroulé de mots d'ordre les plus stéréotypés du « développement urbain » aujourd'hui en Europe : « compétitives » et « inclusives », « attractives » et « durables », « efficaces » et « participatives », « intelligentes » et « connectées », ... toutes les villes prétendent vouloir l'être, qu'elles soient « de gauche » comme « de droite » d'ailleurs. S'efforcer de briser ce vernis hypnotique est pourtant utile car, en dessous, il n'y a pas rien. On y trouve plutôt une série d'options tranchées, de choix idéologiques et de stratégies prêtes à l'emploi, soit tout ce que qui fait l'épaisseur politique de l'aménagement des territoires de la ville mais dont le caractère précisément politique est sans cesse nié par le langage employé – consensuel, technocratique, marketing.

Le projet de PRDD assigne à la rénovation urbaine un objectif primordial : rehausser la « qualité de vie » à Bruxelles. Vous désirez en savoir plus ? Apprendre quelque chose sur, par exemple, ce qui constituerait cette « qualité » ou à qui et à quoi elle s'adresse ? Hélas, trois fois hélas, le PRDD reste extrêmement évasif, comme si les finalités de la rénovation urbaine relevaient d'une évidence déjà connue et acceptée de tous, un sens commun qu'il serait bien vain de remettre en débat. Il faudra donc vous contenter de phrases sibyllines à haute valeur soporifique : « L'évolution de la question urbaine et le défi de la ville durable impliquent que la rénovation urbaine contribue à apporter des réponses aux défis de la lutte contre la dualisation socio-économique, l'essor démographique et l'environnement »<sup>[1]</sup>. Nous voilà donc au clair.

Le projet de PRDD consacre pourtant un chapitre entier (le 6<sup>e</sup>) à la rénovation urbaine. Celui-ci est entièrement construit sur la base des conclusions du « Plan-Guide de la rénovation urbaine durable » commandé par la Direction Rénovation Urbaine (DRU) de l'Administration régionale. La tâche confiée aux bureaux d'études<sup>[2]</sup> n'était pas anodine : « *contribuer à renouveler le cadre logique et le cadre réglementaire des politiques de rénovation urbaine à Bruxelles afin d'implémenter de nouvelles pratiques permettant de dépasser la logique d'actions par périmètres* »<sup>[3]</sup>.

## QUI DÉCIDE ?

Le moins qu'on puisse constater, au premier abord, est l'ampleur du vide démocratique duquel a surgi ce Plan-Guide. Le document lui-même est introuvable sur les sites internet régionaux, sauf à se contenter d'un Powerpoint où les mots et bribes de phrases s'effacent derrière un torrent de pictogrammes multicolores<sup>[4]</sup>. Contrairement à d'autres plans sectoriels (Plan de mobilité, Plan nature, ...), il n'a été soumis à aucune consultation publique. Tout juste apprend-on à sa lecture qu'il « *constitue le document de synthèse d'un nombre important de recherches et de réunions de travail avec la DRU et d'autres acteurs institutionnels bruxellois* »<sup>[5]</sup>. Mais même le Réseau Habitat<sup>[6]</sup>, pourtant concerné au premier chef par sa mise en œuvre, n'a été associé à aucun stade de son élaboration.

On pourrait néanmoins se dire que rien n'est grave puisque les lignes directrices du Plan-Guide sont reprises dans le PRDD, soumis lui à enquête publique. Mais c'est oublier que l'adoption de ce dernier ne se fera pas avant la prochaine législature. Or les préconisations du Plan-Guide sont d'ores et déjà mises en œuvre,

notamment à l'égard d'une de ses « zones prioritaires » : Cureghem<sup>[7]</sup>. On pourrait encore se dire qu'il n'y a nul péril puisque le Plan-Guide n'a pas force réglementaire : il est « opérationnel » et exécute les options stratégiques décidées dans le cadre du Plan Canal... que personne n'a vu... sauf les participants au MIPIM 2014 à Cannes !<sup>[8]</sup> Cette manière de faire à la hussarde n'est pas sans rappeler la méthode utilisée en 2007 pour adopter le Plan de Développement International (PDI). Depuis lors, plusieurs projets ont été mis en route en se réclamant de ce plan jamais publiquement discuté (Néo au Heysel, par exemple). Le Plan-Guide lui-même n'y trouve guère à redire : sur ses 143 pages, une seule est consacrée à la « la participation ».

## DES SOLUTIONS, MAIS À QUEL PROBLÈME ?

Toute l'attention du Plan-Guide est portée ailleurs, en l'occurrence aux outils de la rénovation urbaine. « Comment faire ? », voilà la seule question. Les curieux du « pour quoi ? » et du « pour qui ? » devront s'en contenter. Le Plan-Guide, et le PRDD à sa suite, réduit entièrement et systématiquement le « problème » de la rénovation urbaine, c'est-à-dire son incapacité à atteindre les objectifs qu'elle prétend viser depuis plus de 20 ans (« lutter contre la dualisation sociale » notamment), à une approche technique : tout le « problème » ne serait que question d'outils, de dispositifs, de programmes et, bien entendu, de « gouvernance ». Rien ici de ce qui pourrait commencer à ressembler à une analyse des causes du « problème », hors la « boîte à outils ». Ainsi, alors que le PRDD constate que « *malgré les interventions d'amélioration du bâti et des espaces publics qui ont été* »





menées, l'inégalité de revenus entre les quartiers bruxellois continue de se creuser (...) entre des quartiers précarisés principalement situés autour du canal et à l'ouest et les quartiers aisés principalement situés à l'est et au sud de la Région »<sup>[9]</sup>, le seul remède préconisé consiste à renforcer la même médication (dont on vient de dire qu'elle n'a pas fait ses preuves) en modifiant juste certains dosages.

Mais même la justification de la nécessité de changer l'outillage de la rénovation urbaine laisse perplexe. Le Plan-Guide, en effet, ne base son propos sur aucune évaluation solide des dispositifs en place. Seuls deux articles sont cités : l'un de Patrick Crahay (ancien directeur de la Direction de la Rénovation Urbaine, commanditaire de l'étude) et l'autre de Benoît Moritz (membre du bureau MSA, auteur de l'étude). On n'est jamais mieux évalué que par soi-même, dirait-on...

Toujours est-il qu'il n'est pas interdit de se rappeler que le choix de l'outillage est aussi porteur de sens politique, au-delà des incantations de « bon sens » à davantage « d'efficacité » ou « d'opérationnalité ». À défaut, il faudrait accepter l'idée que le marteau décide tout seul du clou sur lequel il tape. Quels sont donc ces nouveaux outils, et qu'est-ce qui change par rapport à la situation actuelle ? On relèvera quatre points saillants.

## TOUJOURS PLUS À L'OUEST

Le Plan-Guide n'est pas à une acrobatie près. Alors qu'il a pour prétention de « dépasser la logique d'actions par périmètres », celle-ci revient au galop. D'abord, « L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation » (l'EDRLR, définie en 1995) cède sa place à la « Zone de Rénovation Urbaine » (ZRU) comme périmètre privilégié des programmes de rénovation urbaine. Et, si l'appellation raccourcit, le territoire concerné, lui, s'élargit (457 ha en plus). On y trouve désormais, notamment, le site de Tour et Taxis, les abords du bassin Vergote, des portions de Schaerbeek près du parc Josaphat, des portions d'Anderlecht

et de Molenbeek à l'ouest du chemin de fer, des portions de Laeken aussi<sup>[10]</sup>. La redéfinition du périmètre opère ainsi un glissement spatial vers l'ouest, tout comme la précarité. Tout se passe comme si les Contrats de Quartiers ayant épuisé leur périmètre d'activités, il était nécessaire de leur trouver de nouveaux territoires à conquérir.

La ZRU forme désormais un espace continu qui intègre tous les espaces publics entre les îlots (rues, places, ponts, voies de chemin de fer, squares, ...). Les budgets de la rénovation urbaine s'ouvrent ainsi à quelques promoteurs bien placés (le long du canal, notamment) et aux organismes en charge de la réfection des espaces publics (Bruxelles Mobilité, Infrabel, p.ex.). Ceux-ci sont d'ailleurs vivement encouragés à « (donner) aux outils de la rénovation urbaine un rôle moteur plus ambitieux de transformation et de reconquête de l'espace public, dans une optique de convivialité »<sup>[11]</sup> et de contribuer ainsi à appuyer les efforts « d'attraction résidentielle ». Devrait-on en déduire que la rénovation des espaces publics dans les quartiers populaires de Bruxelles ne se préoccupe pas d'abord des usages des habitants présents, qu'il ne faut pas attirer puisque, par définition, ils sont déjà là ?

## LES NOUVEAUX ÉLUS DE LA REVITALISATION

À l'intérieur de la nouvelle ZRU, apparaissent quatre nouvelles « zones de schémas opérationnels ». Elles recouvrent respectivement Cureghem (de la Porte de Ninove au bassin de Biestebroek), les abords de la Ligne 28 (de la Gare de l'Ouest à la place Bockstael), les pourtours des bassins Béco et Vergote (face à Tour et Taxis) et ceux du corridor ferroviaire au nord de la Gare du Nord<sup>[12]</sup>. Le Plan-Guide comme le PRDD restent muets quant aux raisons qui les ont poussés à retenir ces quatre nouvelles zones, désormais « prioritaires ». Et, encore une fois, le choix de ces zones n'a été soumis à aucun débat. Tout juste peut-on y lire que « chacun de ces territoires est marqué par d'importantes ruptures infrastructurelles qui participent très fort à leur

AVEC  
RÉNOFÉE



MIXEZ  
LE SOCIAL

enclavement »<sup>[13]</sup>. On a pourtant bien du mal à croire une seconde à une telle affirmation. Comment, en effet, peut-on parler « d'enclavement » pour un quartier aussi central que Cureghem, traversé d'autant de lignes de transport, aussi intensivement fréquenté et densément habité ? À moins que, à nouveau, un morceau nous manque : désenclaver Cureghem, pour y amener qui ? Pour en dégager qui ?

Il semble bien plus pertinent de relever que ces quatre zones sont déjà pensées en termes de sites de « grands projets urbains » : Tour & Taxis et la Gare de l'Ouest dans le PDI ou Porte de Ninove, Heyvaert, les Abattoirs dans le Plan Canal. Et on pourra remarquer aussi que ces territoires sont aujourd'hui animés d'intenses activités économiques que d'aucuns trouvent « trop peu urbaines » ou pas assez « fun » à leur goût : ferrailleurs et bétonniers au bassin Vergote, commerce de voitures d'occasion à Heyvaert, découpe de viande aux Abattoirs, ... « Traiter ces zones » signifie-t-il alors que le projet est d'y faire place nette pour pouvoir y développer de beaux logements et de chouettes cafés à destination de nouveaux habitants générateurs de « mixité sociale » ?

## VOUS REPRENDREZ BIEN UNE TRANCHE DE DURABLE ?

La lecture du projet de PRDD nous apprend encore que les Contrats de Quartiers ont désormais deux petits frères : les « Contrats d'Îlots » et les « Contrats d'Axes », tous « durables » cela s'entend ! On doit cette nouveauté, encore, au Plan-Guide. Demi-nouveauté, à vrai dire, puisqu'il s'agit d'accentuer la logique qui préside déjà depuis 1994 aux Contrats de Quartiers, devenus « Durables » depuis 2010 : concentrer les investissements publics dans l'espace (un périmètre) et dans le temps (4+2 ans) dans le but de susciter de la sorte un maximum d'élans d'investissements auprès d'autres agents publics (Communes, État fédéral, SNCB, ...) et privés (propriétaires, promoteurs, entrepreneurs, commerçants, ...). On appelle cela des « effets de levier ». Ainsi, par exemple, les Contrats d'Îlots Durables viseront à « concentrer des moyens sur des périmètres plus restreints que dans le passé, le but étant d'augmenter la visibilité et l'impact de l'action »<sup>[14]</sup>. À nouveau, donc, loin du « dépassement de la logique d'actions par périmètres » annoncé, on se trouve ici face à un renforcement de cette même logique, à l'échelle d'îlots et d'axes cette fois.

De même, pas de dépassement en vue de la logique « d'effet de levier ». Tout au contraire, le projet de PRDD l'érige en cap essentiel pour l'ensemble des projets financés sur fonds publics, bien au-delà du seul champ de la rénovation urbaine : « que tous les investissements génèrent des plus-values

## Boulevard avec ou sans épaisseur

fiche  
25  
28

**Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)**

S

M

L

B

P

+

P

**Exemple d'outil(s) de mise en œuvre**

Outils	Acteurs
CAD	Porteurs de projet Bruxelles-Mobilité / Beliris / Commune

**Cadre(s) logique(s) d'intervention(s)**

Augmenter la capacité des éléments de soudure à relier







urbaines»<sup>[15]</sup>. Qu'on se le dise donc : financer une nouvelle ligne de tram, une nouvelle école ou des logements publics ne servira désormais pas « simplement » à améliorer des conditions de transport, d'enseignement ou de logement, mais aussi (ou surtout) à faire du « redéploiement urbain ». Durable, cela va sans dire.

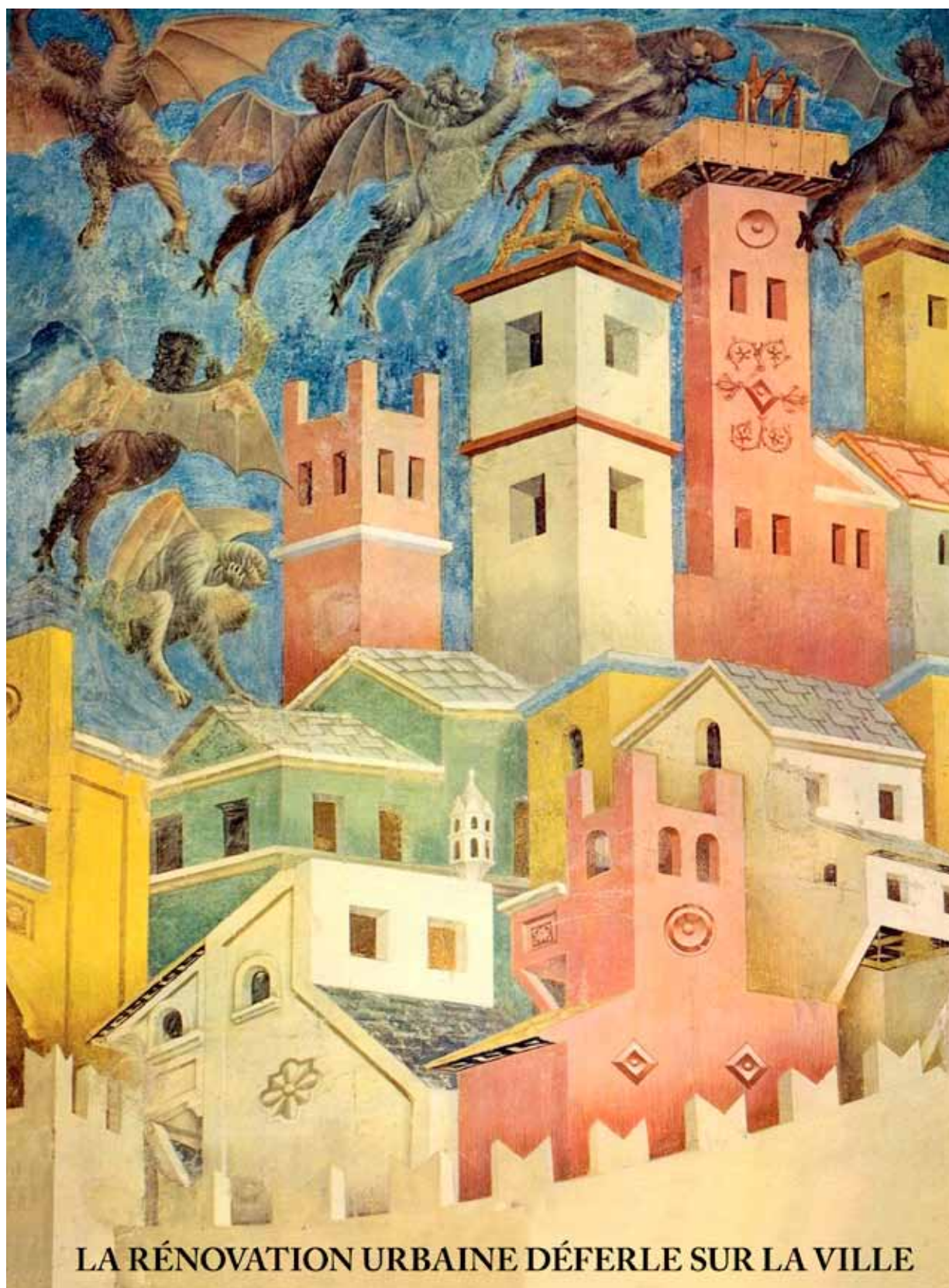
## QUI FAIT QUOI?

Enfin, le PRDD et le Plan-Guide s'attaquent à la « gouvernance » de la rénovation urbaine, dénomination préférée des managers voulant réformer la répartition des tâches. Pour le coup, le propos est ici assez explicite : « *La Direction de la Rénovation Urbaine interviendra sur les quartiers bâtis, via les Contrats de Quartiers Durables et les projets mixtes de la SDRB, tandis que l'Opérateur de développement interviendra sur les grandes friches, les zones stratégiques et les quartiers dont la réurbanisation implique des modifications profondes* ». <sup>[16]</sup> On voit apparaître ici un nouveau larron : « l'Opérateur de développement ». Sa mise sur pied est annoncée pour 2015 et, promis, il sera complémentaire des organismes régionaux déjà existants : SDRB, ADT, SAF, Régie foncière régionale, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, ... Cette nouvelle structure sera chargée de mener les « grands projets » sur les sites considérés comme « stratégiques » (Tour et Taxis, Gare du Midi, Quartier Européen, ...), parmi lesquelles les quatre nouvelles « zones de schémas opérationnels » mentionnées plus haut. En dehors de ces zones, c'est-à-dire dans tout le reste de la ZRU, une autre structure est placée au centre du jeu : Citydev, nouvelle dénomination marketing de la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale). Le Plan-Guide élève d'ailleurs Citydev au rang « d'opérateur premier de la rénovation » <sup>[17]</sup>.

On tient sans doute ici la principale nouveauté avancée par le projet de PRDD et le Plan-Guide en matière de rénovation urbaine : s'engager plus franchement encore dans une logique de rénovation urbaine lourde, conduite par des structures régionales autonomes (Citydev ou le nouvel Opérateur de Développement) dont le logiciel de base est la recherche de partenariats avec des promoteurs privés pour la production d'ensembles de logements neufs à vendre à des ménages des classes moyennes dans des quartiers populaires à l'image reliftée. Le long du canal, les dernières réalisations de Citydev ont d'ailleurs franchement l'allure d'enclaves résidentielles exclusives implantées en territoire hostile : espaces communs réservés aux seuls résidents (espaces verts, aire de jeu ou de barbecue, ...), rez-de-chaussées alignant les murs aveugles, architectures tournant le dos aux quartiers, ...

## VERS UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

En définitive, sous leur repoussant vernis technocratique et marketing, ces nouveaux plans promeuvent une redéfinition du sens de la rénovation urbaine à Bruxelles. Plutôt que de rénovation urbaine, c'est de développement urbanistico-immobilier de (moyen) prestige, chic et cool, qu'il faudrait parler. La production de logements sociaux n'y a presque plus aucun droit de cité, si ce n'est comme faire-valoir potentiel dans le cadre de projets « socialement mixtes », mais sans aucun seuil de production minimum. De même, dans le nouvel organigramme des agents de la rénovation urbaine, la SLRB, en charge des logements sociaux, est placée très loin derrière Citydev, qui a le logement moyen pour mission. Et, pour couronner le tout, la SLRB est désormais



DETournement d'une œuvre de Giotto par Axel Claes

encouragée à construire elle aussi du logement moyen, en commençant par... Cureghem ! <sup>[18]</sup>.

Le Plan-Guide et le PRDD à sa suite paraissent aussi vouloir faire un sort à un axe historique essentiel des politiques de rénovation urbaine à Bruxelles : la liaison entre actions sur le bâti (la brique et les espaces publics) et actions socio-professionnelles ou socio-culturelles (l'humain). Cette liaison devient ici résiduaire, et le vocabulaire du développement local intégré a complètement disparu. Citydev n'a rien de tel dans son contrat de gestion et il est permis de douter très fort qu'il en soit autrement pour le futur Opérateur de Développement. En outre, le Plan-Guide se contente à ce sujet de proposer une « piste à investiguer » : lancer des « appels à projets socio-économiques » laissant à qui veut la possibilité de proposer un projet culturel, de tourisme local, d'animation de l'espace public, d'insertion professionnelle, ... Mais, que l'on ne s'y trompe pas, le même Plan-Guide précise d'emblée le « principe fondateur » qui devra guider les instances régionales à sélectionner les heureux porteurs de projets retenus : « *créer un effet levier au travers d'une multitude d'actions portées sur le territoire de la ZRU ... notamment (pour) participer à l'amélioration de l'image de ce territoire* » <sup>[19]</sup>. La boucle est bouclée, et le sponsoring public de la gentrification a encore de meilleurs jours devant lui... ●

1. Projet de Plan Régional de Développement Durable, p. 260.
2. Les bureaux MSA et IDEA Consult.
3. Présentation du Plan-Guide aux Midis du Développement Urbain, 30 avril 2013. Voir : <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/ppt-midis-aat/planguidemidiaatl.pdf>
4. Idem.
5. Plan-Guide de la rénovation urbaine durable, p. 8.
6. Le Réseau Habitat regroupe dix associations bruxelloises chargées par la Région de faciliter la politique de rénovation urbaine dans les quartiers centraux bruxellois et de soutenir la participation des habitants dans cette dynamique.
7. Voir l'article dans ce dossier sur les mezzo-projets à Cureghem.
8. Le MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier) est la grande messe annuelle réunissant, dans le Palais des festivals cannois, gratin immobilier international, fonds d'investissements, architectes et responsables politiques soucieux de bien « vendre leur territoire ». Voir : <http://www.adt-ato.be/fr/news/plan-canal/presentation-au-mipim>.
9. Projet de Plan Régional de Développement Durable, p. 43.
10. Le tracé de la ZRU est visible sur la carte 07 du PRDD ([www.prdd.be/les-cartes-du-prdd](http://www.prdd.be/les-cartes-du-prdd)). À la page 80 du projet de Plan, on peut aussi voir les différences entre l'ancienne EDRLR et la nouvelle ZRU.
11. Projet de PRDD, p. 261.
12. À voir aussi sur la carte 7 du PRDD ([www.prdd.be/les-cartes-du-prdd](http://www.prdd.be/les-cartes-du-prdd)).
13. Plan-Guide, p. 46.
14. Plan-Guide, p. 51.
15. Projet de PRDD, p. 11.
16. Projet de PRDD, p. 261.
17. Plan-Guide, p. 62.
18. Voir l'article de ce dossier p. 9.
19. Plan-Guide, p. 61.





# MEZZO-PROJET À CUREGHEM

**Cureghem fait partie des heureux élus du Plan-Guide, de ces territoires bénéficiant d'une attention toute privilégiée dans le cadre des politiques de rénovation urbaine. Un bienfait pour ses habitants? C'est à voir...**



Le Plan-Guide fut l'occasion pour ses auteurs de se pencher sur le quartier de Cureghem bénéficiant, à ce titre, d'un Schéma opérationnel (SO). Faut-il s'étonner que celui-ci n'ait fait l'objet d'aucune consultation préalable des acteurs locaux concernés, tels que l'Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem (ULAC) et le Centre de Rénovation Urbaine (CRU), deux structures très actives sur ce territoire concernant les questions de logements et de rénovation ?<sup>[1]</sup>. Pour ses auteurs, le schéma tire sa légitimité du fait qu'il viendrait « *en exécution des options stratégiques et opérationnelles décidées dans le cadre du Plan Canal* ». C'est oublier que le Plan Canal, tout comme le Plan-Guide, n'a jamais été débattu au Parlement ni soumis à consultation publique. L'un comme l'autre n'ont fait, jusqu'à présent, l'objet que d'opérations de com' dont, tout récemment, le très pompeux « *Canal Days* » organisé par la Cellule Marketing Urbain de l'ADT. Nos décideurs n'ont plus besoin de consulter, ils communiquent !

Dans les grandes lignes, le SO découpe le territoire de Cureghem en cinq « mezzo-projets » qui viennent se superposer à plusieurs Contrats de Quartiers (CQ) récents, en cours ou annoncés : Lemmens (2007-2011), Ecluse-Saint Lazare (2008-2012), Canal-Midi (2010-2014), Compas (2013-2017), Petite Senne (2014-2018). Il est vrai que la Commune d'Anderlecht bénéficie d'une certaine notoriété pour sa mauvaise gestion des CQ et son incapacité à mener les réalisations planifiées jusqu'à leur terme<sup>[2]</sup>. La Région semble vouloir y mettre bon ordre... mais pour répondre à quels besoins ? Pour y faire quoi ?

Prenons l'exemple du mezzo-projet « Petite Sennette » qui épouse peu ou prou le périmètre du CQ Compas, lui-même situé dans la partie dénommée « Cureghem Rosée » dans le monitoring des quartiers. Selon ce dernier, le revenu moyen par habitant y est deux fois plus faible que le revenu moyen en Région bruxelloise. Le taux de chômage y est proche de 40% (également le double de la Région). Malgré ces indicateurs de pauvreté, la part du logement social y plafonne à 5%. Elle diminue même<sup>[3]</sup>, diluée qu'elle est au sein des nombreux projets privés et publics (SDRB<sup>[4]</sup>) qui ont vu le jour dans le quartier ces dernières années.

L'un des derniers projets SDRB en date est la reconversion d'un ancien site industriel rue du Compas (n° 17 à 41), de 10.126 m². La SDRB a acquis ce terrain en 2005 pour y développer un

projet mixte combinant 8.420 m² d'activités productives et 8.068 m² de logements. Mais, en 2007, le gouvernement bruxellois approuve la 3ème phase du Plan Logement et y prévoit une affectation entièrement dédiée au logement : 74 logements SDRB, 64 logements SLRB en « locatif moyen » et la création d'un jardin semi-privatif<sup>[5]</sup>. La SLRB, seul opérateur régional de production de logements sociaux change donc son fusil d'épaule pour réaliser du « locatif moyen ». Le privilège d'être un « quartier pilote » ? Il est vrai que les coûts de l'opération risquent d'être élevés, notamment en raison de la forte pollution des sols. Y maintenir une activité productive pourvoyeuse d'emplois, comme initialement prévu, susceptible de bénéficier aux nombreux demandeurs d'emplois du quartier aurait permis des économies mais selon la SDRB, ce choix aurait porté atteinte à la « qualité du cadre de vie » des nouveaux habitants qu'elle espère attirer là. Déjà qu'ils devront subir les nuisances liées aux garages à proximité. La stratégie est limpide : préparer le terrain pour d'hypothétiques nouveaux venus en faisant, au par ailleurs, fi de la liste d'attente de 12.361 personnes pour les logements sociaux du Foyer anderlechtois.

Certains argueront que la « mixité sociale » en route dans le quartier devrait bénéficier à terme à l'ensemble des habitants. La lecture du récent diagnostic réalisé dans le cadre du CQ Compas ne plaide pas en faveur de cette interprétation. Il indique que l'accroissement du revenu moyen dans le quartier est surtout lié à l'arrivée de familles de classe moyenne avec des revenus plus élevés<sup>[6]</sup> et note que les investissements privés liés aux dynamiques de Contrats de Quartiers « *concernent surtout la création ou la rénovation de logements pour de nouveaux habitants avec un pouvoir d'achat supérieur à celui de la population locale* »<sup>[7]</sup>, à tel point que « *les nouveaux complexes de logements suite à la reconversion de bâtiments industriels deviennent parfois des enclaves (rue des Bougies, rue de la Poterie)* »<sup>[8]</sup>. Le diagnostic pointe encore que « *l'arrivée massive et soudaine, dans une logique top down, de logements et d'activités sans liens avec le quartier risque de générer des confrontations, des frustrations et de renforcer le repli* »<sup>[9]</sup>.

Il est clair que le mezzo-projet Petite Sennette du SO ne peut qu'amplifier cette dynamique en lotissant des parcelles industrielles pour y développer 717 logements dont les trois-quarts seront privés ou conventionnés et en verdurant l'ancien tracé de la Petite Senne, bordant ces futurs projets, par une percée de l'îlot D'Ieteren<sup>[10]</sup> en

vue de relier deux pôles urbains sous les projecteurs : les Abattoirs et la Porte de Ninove. Le SO reconnaît la difficulté de cette entreprise dès lors qu'elle suppose le départ des installations de D'Ieteren, propriétaire du terrain et en pleine activité. L'idée n'est pas neuve. Il y aurait déjà eu une volonté d'exproprier D'Ieteren dans le cadre du contrat de quartier Chimiste (2001-2005) mais D'Ieteren s'était cramponné, empêchant la stratégie de restructuration verdurisée de l'îlot. L'idée fut ensuite reprise dans le cadre du contrat Lemmens. Le projet a de nouveau capoté suite au refus de D'Ieteren. Il est vrai que dans son rapport d'activités 2013, D'Ieteren annonce sa volonté de changer de lieu d'implantation à Bruxelles pour améliorer ses performances financières et commerciales mais rien n'est sûr quant à son souhait de quitter Cureghem. Et, si d'aventure elle le faisait, ce serait, soyons-en sûr, au prix fort. Et vu la pollution des sols à cet endroit, bonjour les coûts de viabilisation du site. Mais Citydev peut arranger les bidons en faisant un joli partenariat avec le privé qui viendra se mouler dans la coulée verte financée grâce aux nouveaux outils du Plan-Guide : les Contrats d'îlots et autres Contrats d'Axes. Pourquoi s'échiner à produire du logement social alors que la dynamique relookée de la rénovation urbaine permettra de créer des produits d'appel pour les investisseurs privés dont l'action volontariste gommara du paysage ceux qui avaient besoin de ces logements...<sup>[11]</sup> ●

1. Voir l'interview de Abderazak Benayad p. 13. Par exemple, dans le cadre du CQ Lemmens, la Commune a dû rembourser un bon million d'euros à la Région suite aux nombreux ratages. Voir aussi l'intéressante analyse de Muriel Sacco parue dans Brussels Studies, « *Cureghem : de la démolition à la revitalisation* » : [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/FR\\_130\\_BruS43FR.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/FR_130_BruS43FR.pdf)
2. Elle est passée de 5% en 2004 à 4,34% en 2013.
3. Projets SDRB finalisés ou en cours : Bara – De Lijn (147 logements), rue des Matériaux (119), Clémenceau Jorez (34), rue du Chapeau (40), rue Jorez (27), rue Prévinçaise/Goujon (21), place des Goujons (25), square Miesse (40).
4. On remarquera que sur les plans mis à l'enquête publique en 2012, les lots étaient organisés selon une typologie nettement plus favorable au logement acquisitif qui bénéficie d'un large jardin privatif contrairement aux logements locatifs relégués sur le bord de la parcelle la plus polluée.
5. Diagnostic Contrat de quartier Compas, p. 47.
6. Idem, p. 45.
7. Idem, p. 72.
8. Idem, p. 119.
9. Situé entre la chaussée de Mons, la rue de Liverpool et la rue Heyvaert.
10. Voir dans ce dossier l'article sur « *Les heureux élus des PPP* » p.12.



# LES BEAUX PAVÉS DE NOTRE ENFER

**Les institutions régionales jouent des rôles majeurs dans les politiques de rénovation urbaine à Bruxelles. Parmi celles-ci, la SDRB se démarque principalement par ses nombreux projets immobiliers destinés aux « classes moyennes »... et loin d'être accessibles à tous.**



Comme toute institution publique régionale qui se respecte, la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) communique. Elle trie, choisit quelles informations donner à de potentiels collaborateurs ou à ses futurs clients. Elle développe différents outils pour rendre le plus visible possible ces informations. En 2013, jeune de sa petite quarantaine d'années, elle a choisi de marquer le coup. Pour s'assurer une image de marque accrocheuse, elle s'est créée – pour la modique somme de 47.200 euros (hors TVA) – un nouveau logo étourdissant, une nouvelle palette graphique épurée et même un nouveau nom « *business friendly* » : citydev.brussels voit le jour ! Cet esprit d'entreprise dynamique ne nous explique pas de quoi s'occupe la SDRB. Observons ce que ça donne quand l'institution parle d'elle-même...

## CE QU'ELLE VOUS DIT

La SDRB « est en charge du développement urbanistique »<sup>[1]</sup> de la Région. Aujourd'hui la SDRB a trois cordes à son arc, aux missions intimement liées. Le volet « expansion économique » – focalisé sur le soutien aux entreprises –, le volet « rénovation urbaine » – majoritairement de la création de logements mis en vente sur le marché – et le volet « projets mixtes » – pour des projets combinant les deux premiers volets.



L'investissement est important, et particulièrement pour le logement, ce qui a permis de mettre 3600 logements en vente entre 1989 et 2013. La SDRB rénove ou fait de la démolition-construction, la plupart du temps à partir de bâtiments industriels vides. Ses projets sont financés grâce à des Partenariats Public-Privé : la rentabilité du promoteur privé est assurée par contrat, les acquéreurs peuvent acheter 30% moins cher que les prix du marché, et le budget régional couvre la différence. Un avantage non-négligeable, donc, pour toute personne qui cherche un logement à Bruxelles. Et pour empêcher que des ménages trop riches profitent de ces avantages, un revenu maximum a été fixé pour les candidats acquéreurs.

Pas de secret, cette ristourne à l'achat et le choix de ne pas produire de locatif rentrent dans une même stratégie entièrement assumée. L'optique est de répondre à une des ambitions principales de la SDRB : encourager les « habitants à revenus moyens » à ne pas quitter Bruxelles ou à (re)venir y vivre. L'acquisitif serait donc une manière de « fixer » ce public-cible. D'ailleurs, l'acquéreur a pour obligation de vivre dans le logement SDRB les 20 années qui suivent l'acte de vente, pour éviter de prêter le flanc à une spéculation effrénée<sup>[2]</sup>.

## CE QU'ELLE VOUS DIT BEAUCOUP MOINS

Toutes ces informations, la SDRB les affiche fièrement. Elle les déposerait elle-même dans vos boîtes aux lettres. Ah si seulement son budget communication était plus important ! Pour ce qui est des défauts, des failles ou encore des impacts socio-économiques de sa politique, peut-être qu'elle vous en parlera un peu moins... Grattons un peu le vernis.

Spatialement parlant, les projets SDRB ne se répartissent pas au gré des envies des habitants. Au contraire, ils entrent dans la stratégie régionale de « revitalisation » des quartiers populaires. En effet, c'est dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (poétiquement abrégé EDRLR<sup>[3]</sup>) que se concentrent ses réalisations. Des espaces qui chevauchent les quartiers les plus pauvres de Bruxelles, et où la rive gauche du canal semble privilégiée (et la Commune de Molenbeek particulièrement). À l'échelle du marché régional, l'offre de la SDRB peut paraître dérisoire mais à l'échelle de ces

quartiers, l'ampleur de ces investissements est nettement plus importante. Surtout que, en parallèle, les Contrats de Quartiers et différentes aides à l'acquisition et à la rénovation visent le même territoire. La focalisation sur les quartiers populaires bruxellois est sans équivoque<sup>[4]</sup>.

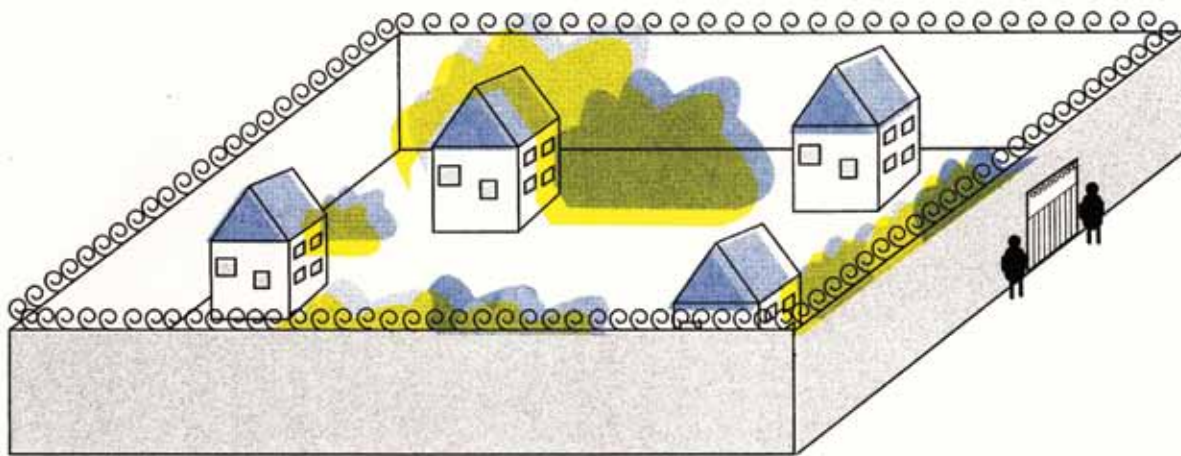
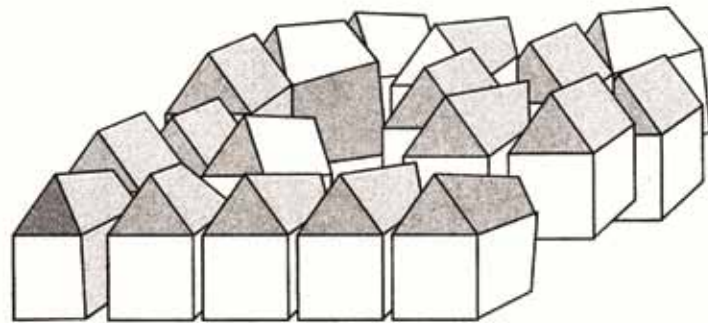
Alice Romainville, chercheuse à l'ULB, confirme cette observation. En 2010, elle publiait une étude sur les différentes aides à l'acquisition de logements<sup>[5]</sup>, dans la revue scientifique *Brussels Studies*. Elle soulignait déjà par une analyse rigoureuse les mécanismes économiques des aides à l'acquisition bruxelloises (parmi lesquels les logements de la SDRB sont repris) et les dynamiques territoriales dans lesquelles ces aides s'insèrent.<sup>[6]</sup> Elle a mis en évidence les types de populations qui avaient tendance à acquérir les logements SDRB. Car l'ambiguïté récurrente de certains discours de la SDRB nous laisse perplexe. Un exemple : les logements SDRB seraient, d'après le site web de l'opérateur, « accessibles à tous ». Et la ligne d'après, sur la même page web, elle spécifie qu'elle produit « des logements neufs pour des habitants à revenus moyens ». Qu'est-ce que ça veut dire ? Concrètement, à qui s'adressent les logements SDRB ?

Tout d'abord, penchons-nous sur le plafond de revenus qui peut nous donner une idée de quelle partie de la population a accès à ces logements. Le revenu maximum imposable dont peut bénéficier un ménage au moment de l'achat est de 59.539 euros par an (pour une personne seule)<sup>[7]</sup>. Oui, c'est énorme. En guise de comparaison, le revenu moyen par habitant en Région bruxelloise est de 12.592 euros par an alors que la moyenne dans les quartiers les plus pauvres comme le Molenbeek historique ou la Porte de Ninove reste sous la barre des 7.000 euros par an. Le plafond maximum établi par la SDRB permet à des personnes ou des ménages de toute évidence plus prospères que la majorité des bruxellois d'accéder à un logement de la SDRB grâce à l'aide de fonds publics.

Cette ouverture à un public plus aisé n'est pas sans répercussions. Alice Romainville, dans son étude, confirmait que le revenu moyen des acheteurs des logements SDRB dans les quartiers les plus pauvres avait une nette tendance à être plus élevé que la moyenne locale<sup>[8]</sup>. Ce qui est aussi dû au fait que les logements mis en vente par la SDRB sont peu accessibles aux ménages à revenus modestes.



## CRÉATION D'ESPACES VERTS



ATELIER GENTRIFICATION PTTL - LE 75

Toujours dans cette étude, d'autres critères de comparaison des ménages étaient mis en évidence. Ainsi on remarque que certains publics sont surreprésentés parmi les acheteurs SDRB : les personnes seules et les couples sans enfants. Tandis que d'autres sont sous-représentés : les ménages avec enfants, les ménages mono-parentaux, mais également les ouvriers, les chômeurs et les retraités. Des groupes sociaux qui ont tendance à être plus précarisés et pour qui les problèmes de suroccupation de logement sont récurrents. De plus, les personnes qui s'installent dans les logements SDRB n'habitent le plus souvent pas la Commune avant d'emménager. Cette offre permet donc à des ménages d'investir les abords du canal. Ces types de population spécifiques ne sont pas l'effet d'un hasard. Ils sont directement liés aux choix politiques de la SDRB, qui développe son offre en symbiose avec les stratégies de rénovation urbaine régionales, pour un public cible spécifique : les « classes moyennes », mais aussi, disons-le, les « classes supérieures ». Et la demande est bien là. Plus de 10.000 personnes sont sur les listes d'attente SDRB.

Même d'un point de vue plus technique, la stratégie du logement de la SDRB n'est pas sans faille. Il semblerait notamment que les ménages attirés par ces aides à l'acquisition ont souvent des attentes plus ambitieuses quant à la qualité de logement offerte autour du canal. Leur « fixation » en serait atténuée sur le long terme.

## CE QU'ELLE NE VOUS DIRA JAMAIS

Mixité sociale, compétitivité régionale, attractivité résidentielle, développement durable, pression démographique,... Autant de grands impératifs qui nous sont présentés comme incontournables pour une amélioration des conditions de vie en ville. Ils légitiment la politique régionale de rénovation urbaine, et particulièrement les projets de la SDRB. L'image de la ville que cette dernière promeut est délibérément « photoshopée ». Nous ne sommes pas simplement face à une des multiples composantes d'une réalité objective, mais bien devant un choix politique, qui profite déjà aisément à certains et garde les autres dans leur misère. Derrière la vitrine positive, vertement colorée<sup>[9]</sup> et passionnément sociale de la SDRB se cache un processus d'éviction des populations les plus pauvres qui frappe à grands coups/coûts d'investissements immobiliers.

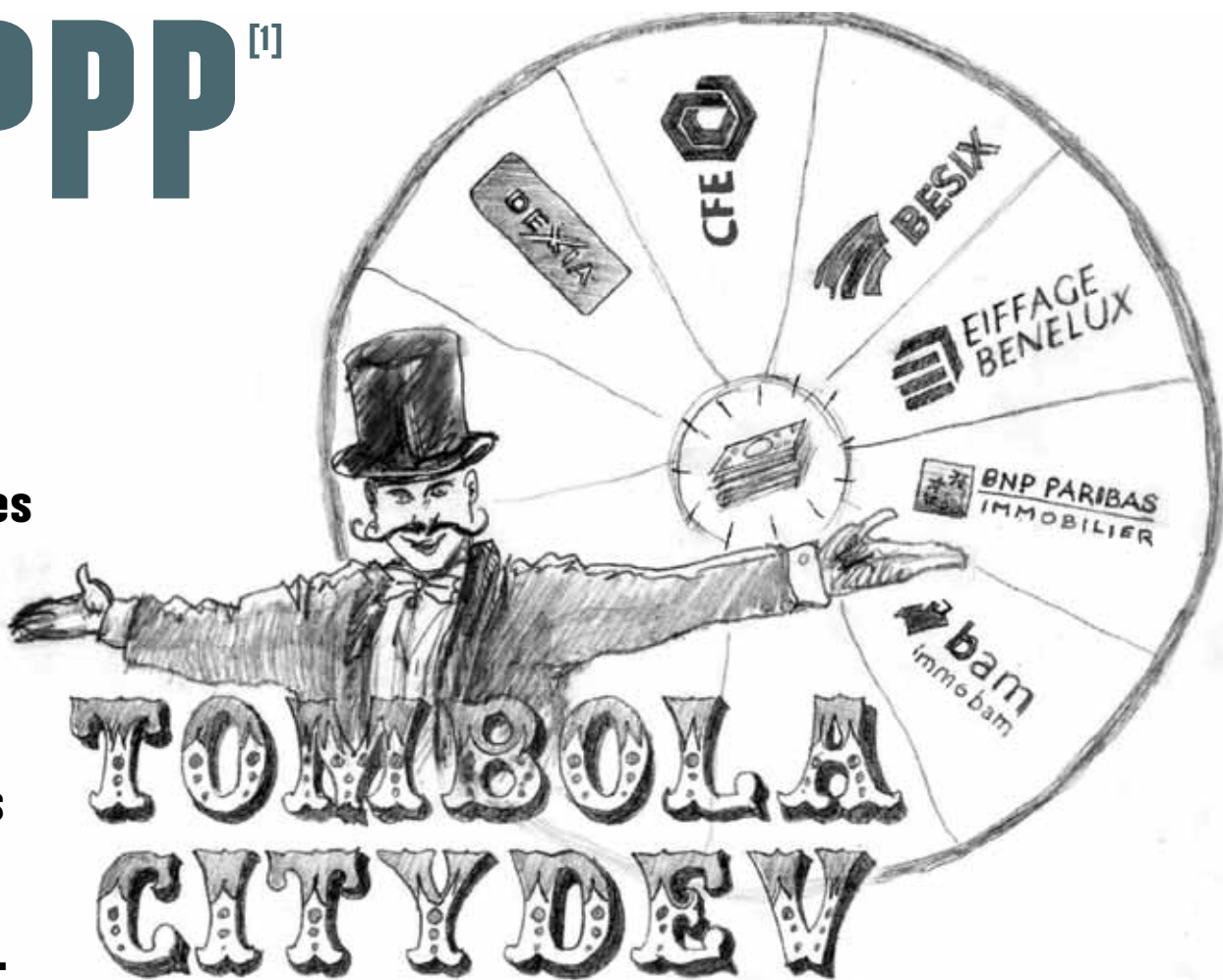
Qu'il y ait derrière les missions de la SDRB des bonnes intentions, nous n'en doutons pas. Tout comme nous ne doutons pas que les aides à l'acquisition de la SDRB ont ravi certains ménages qui ont pu trouver un logement moins cher. Ce qui n'empêche que ces mécanismes socio-économiques inégalitaires se (re)produisent, à une échelle plus large. D'ailleurs, ne dit-on pas que « l'enfer est pavé de bonnes intentions » ? ●

1. D'après le site de la SDRB, <http://www.sdrb.be/bruxelles/mainf.asp>, visité le 25 mars 2014.
2. Il y a néanmoins la possibilité de revendre son logement (ou de le mettre en location) avant ce terme de vingt ans, mais en respectant certaines clauses restrictives.
3. Cette zone a récemment été renommée Zone de Rénovation Urbaine (ZRU).
4. À ce sujet, la SDRB pourrait rétorquer qu'elle investit également dans des quartiers plus aisés économiquement comme Jette ou Evere. Mais tout se joue dans les proportions de ces investissements. Il suffit de comparer le nombre de projet SDRB sur Jette et sur Molenbeek. Proportion vérifiable sur le site <http://www.sdrb.be/fr/bdru.asp> (visité dernièrement le 29 mars 2014).
5. Romainville A., « À qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles », Brussels Studies n°34, janvier 2010.
6. À titre d'exemple, lire Van Crieckingen M., « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? », Brussels Studies n°1, décembre 2006.
7. Un deuxième revenu dans le ménage ne compte que pour moitié, le plafond est aussi relevé pour les ménages avec enfants (<http://www.sdrb.be/fr/renurb13.asp>, visité le 29 mars 2014).
8. Il est vrai qu'à contrario les acquéreurs des logements SDRB dans les quartiers plus aisés ont tendance à être moins riches que la moyenne des habitants de ces quartiers. Mais on constatera que la proportion des investissements SDRB dans ces quartiers est nettement moindre (voir note 4).
9. Depuis 2001, la SDRB est reconnue comme « entreprise éco-dynamique », label décerné par Bruxelles Environnement. La dimension écologique est aussi au cœur de plusieurs de ses projets immobiliers.



# LES HEUREUX ÉLUS DES PPP<sup>[1]</sup>

**Citydev collabore régulièrement avec des partenaires privés pour mener à bien ses opérations. Petit tour du propriétaire de ces partenariats et de leurs retombées sur le marché privé.**



FRANÇOIS HUBERT



Il n'a pas toujours été facile, pour Citydev (ex-SDRB), de convaincre des partenaires privés de s'engager dans ses projets de logements, surtout dans des quartiers considérés comme « difficiles » (entendez « pas assez rentables ») par les promoteurs immobiliers<sup>[2]</sup>. Mais ces dernières années, les candidats se pressent au portillon. Il faut dire que, pour les promoteurs qui ont les moyens financiers nécessaires, les conditions sont épatantes : non seulement le subsidie régional assure la rentabilité de l'opération, mais vu la longue liste de candidats-acquéreurs chez Citydev, la clientèle est assurée sans aucun frais de publicité. Cerise sur le gâteau, la TVA sur les logements de Citydev est récemment passée à 6% au lieu du tarif habituel de 21% pour les logements neufs – un bonus fiscal concédé par l'État à un petit groupe de sociétés qui n'ont pourtant pas besoin de cela pour engranger des profits tout à fait réjouissants.

Car sur les grands projets de Citydev, c'est finalement un club assez restreint d'entreprises qui sont choisies pour profiter des largesses de la Région. Les partenaires récurrents sont des filiales de grandes multinationales du bâtiment : on retrouve le groupe CFE – Vinci sur une dizaine de projets ; le groupe EIFFAGE (entre autres sur le récent projet « Matériaux » à Anderlecht) et la Compagnie Immobilière de Belgique, tous deux liés à SUEZ ; BESIX est également un partenaire fréquent (sur « Jette-Village » et les « Terrasses de l'Écluse ») ; ainsi que le groupe néerlandais BAM (notamment sur le nouveau projet « Bara-De

Lijn » à Anderlecht). Pour ces entreprises, les partenariats avec la SDRB sont d'autant plus intéressants que les travaux sont généralement réalisés par une des filiales du groupe : le partenaire privé joue à la fois le rôle du promoteur immobilier et de l'entrepreneur.

Les banques ne sont pas absentes de ce juteux business. La branche immobilière de FORTIS était partenaire sur le projet de la Vieille Halle aux Blés (Bruxelles-Ville), et DEXIA sur le projet « Bervoets » notamment. L'actionnariat des grands groupes de construction compte aussi de nombreux groupes bancaires et autres investisseurs institutionnels. La plupart de ces groupes sont cotés en bourse – d'où des exigences accrues de rentabilité.

Ces grands groupes sont très actifs, par ailleurs, sur le marché du logement bruxellois. Ils profitent d'ailleurs souvent d'une opération subsidiée pour réaliser un projet entièrement privé juste à côté. Ainsi, dans le cadre de l'opération des Jardins de la Couronne (site de l'ancien Hôpital Militaire à Ixelles), les promoteurs BPI (groupe CFE - Vinci) et Immomills (groupe CIB) ont réalisé 422 logements subsidiés et conventionnés mais également, à deux pas et un an plus tard, 260 logements vendus à « prix libre » et 31.000 m<sup>2</sup> de bureaux. En 2000, un consortium associant EIFFAGE, la CIB, le groupe CFE-Vinci et DEXIA profitait des subventions publiques dans le cadre du projet Linden (45 logements conventionnés et 3 commerces), près de la place Jourdan ; quelques années plus tard, le même consortium réalisait

un gros projet de logements dans le même quartier, au bout de la rue du Sceptre. Même topo pour le groupe CFE au quartier midi, qui investit en parallèle dans un projet subsidié par Citydev (« Midi-Suède ») et dans des projets privés, rue de Russie notamment.

Le financement public n'assure pas seulement la rentabilité de la production de logements conventionnés pour les classes moyennes mais aussi, indirectement, celle des logements à « prix libre » (plus chers), des commerces, des bureaux. Dans les quartiers visés, les pouvoirs publics investissent massivement (y compris en rénovant l'espace public, en installant des équipements, etc.) et permettent ainsi à quelques entreprises d'être en première ligne pour profiter des plus-values générées. Tandis que la rentabilité est assurée pour les promoteurs-partenaires, rien n'est mis en place pour éviter que cet investissement public, financé par la collectivité et approprié par quelques-uns, ne se traduise par des hausses de loyer pour le reste des habitants. Que ce soit du côté de ses partenaires comme de ses clients acquéreurs, Citydev est décidément une institution qui place l'intérêt particulier avant l'intérêt collectif. ●

1. Partenariats Public-Privé.

2. Cf intervention de Charles Picqué au parlement bruxellois le 3 juin 1994 au sujet du projet Jorez à Anderlecht : « Le quartier étant particulièrement difficile et défavorisé, le partenaire privé souhaitait obtenir des garanties sur l'aménagement des abords du projet et notamment de la placette qui lui fait front ».





# LA PART DU PAUVRE

**Entretien avec Abderazak Benayad, coordinateur du Centre de Rénovation Urbaine (CRU) et de l'Union des Locataires de Anderlecht Cureghem (ULAC), actif depuis plus de 20 ans à Cureghem.**

FRANÇOIS BELLENGER

## **Que reprenez-vous de cette longue expérience ?**

D'abord, il faut bien avoir en tête la situation d'une Commune pauvre comme Anderlecht, qui est sous tutelle financière et ne peut presque plus emprunter. Ceci fait que la Commune n'a aucune possibilité de mener une vraie politique de rénovation de ses quartiers, à moins de vendre quelques « bijoux de familles » ou bien d'essayer de conclure des accords avec des promoteurs privés, en leur cédant des terrains à bas prix par exemple. Mais, pour l'essentiel, la rénovation urbaine à Anderlecht, c'est juste de l'entretien. Pour investir, faire des projets de logements ou créer des infrastructures, la Commune doit nécessairement compter sur des financements régionaux (les Contrats de Quartiers, en particulier) ou provenant d'autres niveaux de pouvoir, comme les fonds de la Politique des Grandes Villes de l'État fédéral ou du FEDER de l'Europe.

## **Comment se passent les Contrats de Quartiers, dont beaucoup font l'éloge ?**

Pour les Contrats de Quartiers (CQ), c'est d'abord la Région qui pousse la Commune à faire des projets dans des quartiers comme Cureghem. Mais il faut encore que la Commune soit organisée pour que les fonds du CQ (environ 15 millions d'euros par contrat) soient effectivement dépensés pendant la durée du contrat (4-2 ans). À Anderlecht, il y a eu beaucoup de ratages, comme des projets qui ne peuvent pas se faire parce que la Commune n'arrive pas à racheter un bien qu'elle voulait rénover par exemple. En fait, les CQ ont été pensés en fonction des besoins et des façons de travailler de Communes comme Saint-Gilles ou Bruxelles. Là, la Commune achète avant le début du CQ, en sachant que les fonds régionaux vont suivre, et puis rénove ce patrimoine pendant la durée du CQ. À Anderlecht, par contre, quand le CQ débute, on part de zéro. On se rend compte aussi que les Contrats de Quartiers produisent très très peu de logements sociaux. En fait, il y a une règle pour les logements produits avec les fonds d'un CQ : ça doit être 1/3 moyen et 2/3 social. Dans les faits, pourtant, ce n'est pas toujours respecté. À Anderlecht, par exemple, on fait 3/3 de social, mais par facilité, pas par fibre sociale. Dans d'autres communes, à Bruxelles ou Saint-Gilles notamment, on fait moins voire pas de social du tout. Ces Communes ont un projet clair de trier la population par leur politique du logement. Pour pouvoir louer un logement dans leur régie foncière, il faut prouver qu'on a un revenu au moins trois fois plus élevé que le loyer demandé. Mais comme ils n'ont pas de logements disponibles à moins de 500 euros par mois, faites le compte... Et ça n'aide pas non plus d'avoir un nom étranger...

## **Comment le CRU travaille-t-il avec ces dispositifs ?**

Le CRU est membre du Réseau Habitat et une de ses missions est de s'impliquer dans les Contrats de Quartiers et de soutenir

techniquement les projets des habitants « infrastructure, logement, etc... ». À Cureghem, il y a 40% de chômage, la population est souvent très peu formée et il y a beaucoup de problèmes dans les logements. Notre travail vise donc à associer la population à la rénovation et à l'insertion socioprofessionnelle. Nous voulons que la rénovation urbaine profite d'abord aux populations locales, par des retombées en termes d'emplois, de formations et des logements adaptés.

## **A ce propos, on parle souvent des AIS, les Agences Immobilières Sociales...**

Oui, on a réalisé plusieurs rénovations de bâtiments publics qui étaient vides et très dégradés, et que l'on a donnés ensuite en gestion à une AIS. C'est un dispositif qui a été lancé il y a presque 20 ans. L'idée à la mode, à ce moment-là, c'était de dire que les méthodes du privé sont toujours plus efficaces pour gérer le logement, d'où le nom « Agence Immobilière », même dans un but social. Mais ce n'est sûrement pas cela qui va apporter la solution, car les AIS restent un dispositif très limité. Tout d'abord en nombre (environ 3.000 logements pour toute la Région – NDLR), et ensuite dans la démarche. En fait, cela ne marche facilement que pour les logements en bon état, où il n'y a pas de gros travaux à réaliser, et qui sont déjà amortis financièrement. Dans ce cas-là, on a des propriétaires qui sont contents d'avoir une AIS, parce que leur logement est entretenu, ils ne doivent pas se soucier de trouver des locataires, et ils reçoivent quand même un loyer garanti.

## **Aujourd'hui, on parle plus d'un autre dispositif : les Community Land Trusts (CLT)...**

Le CLT, c'est le dispositif à la mode d'aujourd'hui. On dit, la solution à la crise du logement, c'est « tous propriétaires ! », même pour les pauvres. Mais comme ils n'ont pas les moyens, on invente une sorte de demi-propriétaire. C'est ça, le principe du CLT. L'idée, en soi, pourrait être sympathique, mais seulement si elle est appliquée à grande échelle, pour tous les terrains appartenant aux pouvoirs publics par exemple. Dans la situation actuelle, on subventionne seulement quelques « opérations-pilotes ». Bien sûr, on ne répondra jamais de cette manière à la demande des 44.000 familles qui attendent un logement social à Bruxelles.

## **Et les primes à la rénovation, ça fonctionne ?**

Les primes à la rénovation de la Région, c'est un dispositif qui ne marche pas dans un quartier comme Cureghem, auprès des propriétaires occupants qui ont pu acheter il y a 15 ou 20 ans par exemple. Faire les travaux soi-même, avec la famille ou des connaissances, ça coûte au final moins cher et c'est plus rapide que faire tout avec des devis officiels et des primes. Et puis, il y a aussi le problème du préfinancement des travaux : pour avoir une prime, il faut en effet avancer

l'argent des travaux. Enfin, et surtout, il y a un grand manque de confiance. Quand on leur dit qu'ils peuvent retoucher entre 50 et 80% du coût des travaux (document Réseau Habitat), ils se disent qu'on va leur reprendre ailleurs, que c'est une « publicité mensongère ». En fait, les primes à la rénovation ne marchent bien qu'avec des ménages capables de préfinancer les travaux.

## **Il est encore souvent question des « marchands de sommeil ». Que peut-on faire ?**

Que peut-on faire ? On touche ici un cercle très vicieux. Dans un quartier comme Cureghem, par exemple, il y a beaucoup de logements anciens, détenus par des bailleurs privés, en mauvais état, voire carrément insalubres. Mais ce sont les seuls accessibles quand on peut juste payer un petit loyer. Et encore, maintenant, un petit loyer, c'est déjà vite 400 ou 500 euros. Parmi ces locataires, il y en a de plus courageux qui ont les ressources pour oser se plaindre de l'état du logement. Ceux-là, on les aide à se défendre, à faire une plainte pour faire venir l'inspection régionale. Mais on sait bien que si cela débouche sur une obligation pour le propriétaire de faire des gros travaux, au final le loyer va augmenter. S'attaquer aux marchands de sommeil, dans l'état actuel des choses, cela revient à fragiliser encore plus les ménages les plus précarisés, car il n'y a pas de possibilités de relogement des personnes qu'on pourrait sortir de ces logements. Au final, ces familles partent ailleurs.

## **Pour terminer, quelle conclusion tirer de la politique de rénovation urbaine à Bruxelles ?**

À Bruxelles, on n'a pas de politique de rénovation urbaine car la politique que l'on a ne répond pas au vrai problème de fond. Il y a dix ans, on était à 25.000 inscrits sur la liste d'attente du logement social. Aujourd'hui, on a dépassé 44.000, et ça va encore augmenter. Alors, qu'est-ce qu'on attend ? Les CLT, les AIS, le Fonds du Logement, les Contrats de Quartiers,... tout le monde chatouille le monstre de son côté, mais personne ne s'y attaque vraiment. D'ailleurs, l'ensemble du budget alloué aux associations de première ligne (les Unions de locataires, Habitat et Rénovation, La Rue, Bonnevie,...) représente à peine 2 millions par an, pour 30 associations ! En fait, les seuls budgets conséquents d'investissement, ils sont mis dans la production de logements moyens, tandis que le logement social est empêtré dans l'entretien ou la rénovation de son parc (39.280 logements, dont 3.400 sont vides ou en rénovation, surtout construits dans les années 1920 ou 1970 – NDLR). Bien sûr, la SDRB n'a pas de coût d'entretien ou de rénovation, elle, puisqu'elle vend aussitôt tous les logements moyens qu'elle produit à des propriétaires privés. Quel est donc le projet pour les quartiers populaires à Bruxelles ? Elle est où la part du pauvre dans tous les projets annoncés ou déjà en cours le long du canal ?



# Boom sur le PRAS !

## Pourquoi IEB a décidé d'introduire un recours au Conseil d'Etat contre le PRAS démographique ?

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IEB

Il y a cinq ans, à pareille époque électorale, IEB regrettait que le gouvernement bruxellois adopte avec précipitation une série de plans mal ficelés qui engagent leurs successeurs dans un consensus mou, freinant de ce fait toute transformation radicale d'une société à bout de souffle<sup>[1]</sup>. IEB avait notamment recommandé plus de rigueur vis-à-vis de la frénésie planificatrice et pointé la nécessité d'élaborer dans un cadre plus maîtrisé un projet de ville pour tous les Bruxellois.

Pendant quatre ans, les administrations ainsi que de nombreux acteurs bruxellois ont été fortement mobilisés. Un important budget a été dépensé pour la réalisation de diverses études (2.354.414 EUR). Mais force est de constater que le projet de ville est resté en rade tandis que le Plan régional d'affectation du sol, dit PRAS démographique a bel et bien été adopté, avec pour conséquence le relèvement global des valeurs foncières, notamment dans l'axe du canal, en y remplaçant la fonction historique industrielle par une fonction logement rapidement investie par la promotion immobilière privée. Le sol se dérobe sous les yeux des Bruxellois sans que la digue du PRDD n'ait pu être construite. Et ce malgré les avertissements répétés de la part de nombre d'acteurs de la société civile.

### On vous avait prévenu !

Dès juillet 2011, l'ARAU, le Bral, IEB et le RBDH demandaient au gouvernement d'abandonner immédiatement le projet de révision du PRAS. Les associations demandaient que les considérations liées au boom démographique justifiant, selon le gouvernement, l'élaboration dans l'urgence d'un PRAS démographique, soient discutées dans le cadre de l'élaboration du PRDD, sur base de données objectives sur les besoins en logements sociaux, d'équipements de proximité, de crèches et d'établissements scolaires et de types d'activités productives pourvoyeuses d'emplois faiblement qualifiés. En particulier, elles demandaient que des logements sociaux et abordables soient construits en masse et que le gouvernement se concentre

sur le vrai défi de la Région : la dualisation sociale. Elles réclamaient également que soient discutés les moyens à mettre en œuvre pour augmenter la maîtrise publique du foncier bruxellois et l'élaboration de règles qui contraignent le marché immobilier à répondre aux véritables besoins de notre Ville-Région.

Cette modification substantielle du PRAS avant l'adoption du PRDD bouleverse non seulement les grands principes logiques de la procédure planologique régionale mais affaiblit aussi la capacité régionale à maîtriser à plus longue échéance l'ensemble des problématiques sur tout le territoire ainsi que la substance démocratique de toute la méthode de révision des plans régionaux.

Une vision fragmentée du développement urbain n'est pas la meilleure parade à la crise du système socio-économique et institutionnel que nous traversons et dont nous ne pouvons encore envisager toutes les conséquences, en particulier sur l'environnement et la question sociale. Le projet de modification du PRAS a été élaboré en excluant la participation de la société civile et des habitants alors même qu'un processus parallèle d'élaboration du plan chargé de dresser les grandes lignes du PRDD était en cours.

Ce bouleversement des procédures n'est que la énième illustration d'une dégradation générale des mécanismes de régulation de la Région. Au-delà de l'argument du boom démographique, rappelons que la modification du PRAS a également pour objectif d'assurer la mise en musique du plan de développement international de Bruxelles (PDI), un plan qui n'a jamais été débattu, qui n'a fait l'objet d'aucune étude d'incidences, d'aucune étude académique approfondie et qui n'a aucune valeur légale. Ainsi, le boom démographique sert de prétexte pour couvrir une série d'opérations immobilières publiques (le projet NEO au Heysel, par exemple) et privées (principalement du logement haut de gamme) qui ne résoudront en rien la crise du logement. Un choix qui s'inscrit dans un contexte général de renforcement de l'emprise du marché et d'internationalisation

de la ville, menant les pouvoirs publics à se délester d'une partie de leurs responsabilités au profit de l'économie de marché. Lors du tout récent colloque organisé par la Région sur le projet de PRDD, l'un des intervenants faisait ainsi remarquer que le terme « régulation » n'apparaissait que quatre fois dans le document et jamais en lien avec l'économie.

Alertées par la logique à l'oeuvre, de nombreuses associations bruxelloises éditèrent, en juillet 2012, une carte blanche<sup>[2]</sup> où elles demandaient le report de l'examen du PRAS après un large débat public à organiser dans le cadre d'une enquête publique de minimum six mois autour du futur projet de PRDD. Elles réclamaient qu'un système de captation des plus-values générées par les projets facilités par une éventuelle modification du PRAS soit mis en place avant toute adoption du texte et que ces plus-values servent à augmenter substantiellement le nombre de logements à caractère social. Elles réclamaient l'accès sans restriction à toutes les études financées par les pouvoirs publics et susceptibles d'éclairer les citoyens, et notamment celles qui objectivent la croissance démographique et les besoins qu'elle engendre tant en matière d'équipements de proximité (écoles, crèches, parcs publics,...) qu'en matière de types de logements (petits ou grands, sociaux, conventionnés ou libres). Elles concluaient par la crainte que si rien ne venait brider le PRAS, les pauvres allaient s'entasser encore un peu plus dans les logements délabrés de certains quartiers tandis que la clientèle internationale pourrait bénéficier d'un pied-à-terre agréable avec vue sur un canal vidé de ses fonctions économique et écologiques...

### PRAS démographique, clash démocratique !

On s'étonnera du manque de réponses données par le gouvernement aux multiples critiques émises par la société civile (plus de 400 réclamants ont transmis à la Commission régionale de développement (CRD) leurs critiques dans le cadre de l'enquête publique sur le « PRAS démographique »), critiques largement reprises par la CRD, dans son avis de novembre

2012, et pouvant se résumer comme suit. La CRD :

- dénonce la précipitation du PRAS démographique et rappelle la nécessité d'élaborer le PRDD avant de modifier le PRAS ;
- s'interroge sur la pertinence des projections démographiques ;
- s'interroge sur l'adéquation de ce plan avec le profil des besoins en termes de logements accessibles ;
- s'oppose à la plupart des propositions de créations de Zones d'Entreprises en Milieu Urbain et rappelle la nécessité de préserver la plupart des zones d'industrie urbaine ;
- invoque la nécessité de mettre en place un système de captation des plus-values avant l'entrée en vigueur du plan ;
- pose un regard plus que critique sur la qualité de l'étude d'incidence environnementale ;
- regrette la place belle faite à l'usage de la voiture individuelle dans le projet de plan alors que le potentiel à long terme de la voie d'eau est oublié ;
- rejoint une série de préoccupations visant à préserver, voire à augmenter les espaces verts contribuant au maillage vert.

Un roulement de tambours sur les oreilles d'un sourd produirait le même effet. Las de ce déni démocratique, IEB a décidé d'introduire un recours devant le Conseil d'Etat. Sans vouloir rentrer dans la technicité des moyens en annulation avancés, nous développons ici trois arguments majeurs qui nous fondent à attaquer ce plan.

### Un boom démographique tout relatif...

L'argument démographique avancé dans l'exposé des motifs du projet de modification partielle du PRAS représente un défi réel et important pour la Région de Bruxelles Capitale qu'IEB prend au sérieux<sup>[3]</sup>. Personne ne conteste la nécessité de produire de nombreux logements et équipements pour répondre aux besoins pressants de la population bruxelloise. Mais ces besoins sont suffisamment justifiés par une réalité qui ne date pas d'aujourd'hui. Alors que le gouvernement agit de façon alarmiste des projections à 2020, 2050 ou 2060, la population actuelle dépasse à peine son pic



historique de 1968 (1.079.181 habitants), époque où les tours ne fleurissaient pas pour autant. Se pencher sur les chiffres permet de se rendre compte que le phénomène de ré-augmentation de la population bruxelloise se constate depuis 1995 et est soutenu depuis 2002. Le terme de « boom » occulte une évolution en cours depuis plus de dix ans cadrant difficilement avec l'urgence subitement invoquée par le gouvernement pour adopter une procédure à marche forcée.

Le PRAS démographique repose sur des données du Bureau du Plan. Au moment de l'adoption de l'arrêté d'ouverture partielle du PRAS, le Bureau du Plan prévoyait une augmentation d'environ 140.000 habitants entre 2010 et 2020 ainsi qu'une croissance continue jusqu'en 2040. En mai 2013, ces prévisions démographiques ont été revues fortement à la baisse : «*Par rapport à l'édition précédente, la révision à la baisse de la croissance de la population totale est beaucoup plus importante sur l'ensemble de la période de projection qu'à l'horizon 2030. Cette croissance est maintenant estimée à 9,5% sur la période 2012-2030 et 16% sur la période 2012-2060 (contre respectivement 13 et 25% sur la période 2010-2060 dans l'édition précédente).*»<sup>[4]</sup>

En outre, le PRAS repose sur des prémisses méthodologiques discutables visant à gonfler le nombre de m<sup>2</sup> nécessaires de logements pour absorber le boom. Afin d'estimer le potentiel de logements à construire sans révision du PRAS, le gouvernement établit ses calculs à partir d'appartements d'une superficie moyenne de 90m<sup>2</sup> et d'un taux d'occupation moyen bruxellois de 2,05 habitants/logement. Or dans les standards actuels de construction, un appartement de 90 m<sup>2</sup> contient 2 à 3 chambres et peut accueillir dans de bonnes conditions jusqu'à 5 personnes. Quant à la composition des ménages dans les quartiers populaires, territoires pressentis pour accueillir une part conséquente de ce boom démographique, elle comporte avec certitude plus de 2,05 personnes/logement.

Sans compter qu'une part non négligeable des nouveaux habitants sont liés au solde naturel (naissances-décès) positif de naissances dans les quartiers populaires et qu'on peut légitimement douter que ces nouveau-nés s'installent dans un appartement de 90 m<sup>2</sup> à concurrence de deux habitants par logements ! Ces éléments nuanciant fortement les prémisses du PRAS démographique furent repris par la CRD<sup>[5]</sup> sans trouver écho dans les motivations du gouvernement.



SOPHIE DEBOUCQ

### ... pour justifier un boom de logements inadaptés...

Le gouvernement justifie l'adoption du PRAS démographique dans l'urgence par le besoin d'ouvrir « rapidement » de nouvelles zones au logement. Le PRAS de 2001 ne faisait pas autre chose en définissant de grandes Zones d'Intérêt Régional (ZIR) susceptibles d'accueillir du logement (Tour et Taxis, Gare Josaphat, Gare de l'Ouest, ancienne Cité administrative). En 10 ans, pas un seul m<sup>2</sup> de logement n'a vu le jour dans ces ZIR. Avant de se relancer dans une aventure aux effets hautement hypothétiques, le bon sens aurait voulu que l'on exploite le potentiel foncier des ZIR et que l'on procède à l'analyse du pourquoi de cet immobilisme constaté sur les ZIR existantes.

Nul besoin d'être devin pour affirmer que les mesures proposées dans le PRAS vont favoriser, dans une large majorité des cas, la construction de logements privés inaccessibles tant aux Bruxellois aux revenus moyens qu'aux nouveaux habitants pauvres conjecturés par les démographes. Les changements d'affectation concernent des terrains appartenant en grande partie au secteur privé, sans qu'aucun levier ne soit mis en place pour lui imposer la construction de logements financièrement accessibles à ces habitants.

Le texte du PRAS reconnaît d'entrée de jeu qu'il n'est pas l'outil adapté pour répondre aux priorités sociales reconnues par l'accord de gouvernement et, notamment, à la priorité 3 du PRD de 2002 toujours en vigueur : «*garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable*». Cela devra se faire par un «*arrêté spécifique*».

C'est pourquoi la CRD réclamait d'autres études pour justifier la nécessité des changements d'affectation proposés notamment

en termes de composition socio-économique du boom démographique pour objectiver la réponse adéquate à la demande de logements. Argument que le gouvernement a, à nouveau, balayé d'un revers de la main.

### ... en laissant courir les plus-values et mourir l'industrie urbaine

Cette course à la production de logements inadaptés aux besoins des Bruxellois a conduit le gouvernement à convertir 858.000 m<sup>2</sup> de Zone d'industrie urbaine (ZIU) en Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) pour y faciliter la construction de logements autrefois interdits à ces endroits. La moitié sont des terrains industriels et portuaires situés le long du canal.

Le rapport d'incidences du PRAS conclut lui-même qu'aucun des pôles identifiés ne parvient à cumuler les critères de sélection prévus par le PRAS : soit les terrains sont proches du tissu urbain mais sont pollués et occupés par des activités nuisibles pour l'habitat, soit ils sont déconnectés du tissu et peu accessibles en transports en commun. Ils exigent donc tous d'importants investissements publics et sont, de facto, incapables de répondre à l'urgence mise en avant par le PRAS.

La dépollution des terrains entraînera inévitablement des coûts importants pour permettre l'implantation de logements, des coûts qui seront forcément répercutés sur le prix de vente ou à la location des logements construits. Les entreprises installées sur ces terrains vont être soumises à une pression du fait de la proximité avec les futurs logements et leurs propriétaires alléchés par les perspectives de plus-values générées par le changement d'affectation. Elles risquent de délocaliser leurs

activités en dehors de la Région bruxelloise. La création de ZEMU permettra donc essentiellement la construction de logements en majorité de standing, inabordables pour la toute grande majorité des habitants qui contribuent à la hausse démographique. Enfin, l'option « logement au bord du canal » condamne de facto l'accès à la voie d'eau en tant que mode de transport de marchandises.

Le PRAS se limite à favoriser, sans encadrement, la rente immobilière d'aujourd'hui. Avant même que la procédure du PRAS démographique n'ait été lancée, certains terrains industriels ont déjà été négociés ou se négocient à des prix tirés vers le haut par les changements d'affectation supputés et cela sans qu'aucun mécanisme n'ait été mis en œuvre pour capter, aujourd'hui ou demain, quelque plus-value que ce soit.

Pour IEB, rejoint par la CRD<sup>[6]</sup>, un système de captation des plus-values générées par les projets facilités par la modification du PRAS aurait dû être mis en place avant la modification de celui-ci et ces dernières affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements à caractère social. Pour justifier cette lacune, le gouvernement a argué du fait qu'une réforme du COBAT (dans lequel aurait dû être inséré le mécanisme de captation des plus-values) ne pouvait être menée à son terme dans les délais d'approbation du PRAS. Or ce sont pas moins de 24 mois qui se sont écoulés entre la décision de modifier le PRAS et sa publication au Moniteur belge. La dernière réforme du COBAT, clôturée en 2013, n'a pris que 13 mois...

La croissance démographique se traduit ainsi par la transformation des terrains portuaires, pourvoyeurs des emplois peu qualifiés en nouveau terrain de chasse pour les promoteurs du logement de luxe, sans que les mécanismes de répartition des richesses induites n'aient été mis en œuvre à temps. Réduire la démographie à de telles prescriptions, c'est aussi réduire la dimension démocratique de la ville et, in fine, en évincer encore et davantage les plus faibles d'entre nous.

Alors, fallait-il se taire ?

1. <http://www.ieb.be/A-Bruxelles-on-solde-toute-l-annee>.
2. <http://www.ieb.be/PRAS-demographique-clash>.
3. IEB a consacré tout un dossier sur le sujet dans le n° 261 de son *Bruxelles en mouvements* de novembre 2012 : <http://www.ieb.be/Bem-261>.
4. Bureau du Plan, «*Perspectives de populations 2012-2060*», mai 2013.
5. Avis de la CRD, p. 38.
6. Avis de la CRD, p. 62.




[www.platformelogement.be](http://www.platformelogement.be)

## SOMMAIRE

**40 ANS DE RÉNOVATION** pp. 2-4  
L'évolution du positionnement d'IEB.

**DOSSIER RÉNOVATION URBAINE** pp. 5-13  
La rénovation est une question politique de plus en plus noyée sous un vernis consensuel et technocratique. Analyse à partir du nouveau Plan-Guide 2014.

**RECOURS SUR LE PRAS** pp. 14-15  
Pourquoi IEB a décidé d'introduire un recours au Conseil d'Etat contre le PRAS démographique ?

# Le logement, c'est maintenant !

A l'heure des tractations entre partis pour la constitution de la future majorité et de l'élaboration du nouvel accord gouvernemental, tel est, en substance, le message que nous voulons faire passer au politique : « *Le logement, c'est maintenant !* ».

Cela fait plus de trente ans qu'on entend parler de la crise du logement à Bruxelles. Cela fait plus de trente ans que les gouvernements successifs nous promettent la mise en œuvre de l'une ou l'autre mesure pour s'attaquer au problème. Or, dans les faits, il n'est pas très difficile de constater que la crise ne fait que s'aggraver et que l'action publique piétine.

Nous n'avons jamais construit aussi peu de logements sociaux que depuis l'avènement de la Région en 1989. Le Plan Logement d'Hutchinson, lancé en grande pompe en 2005 pour pallier au problème, n'a rien résolu, que du contraire. Sur les 5000 logements promis à l'époque (dont seulement 3500 sociaux), à peine 1500 sont aujourd'hui sortis de terre et habités, soit une moyenne de 150 logements réalisés par an... C'est totalement insuffisant et même risible ! Un piètre record qui ne peut s'expliquer que par le manque de volonté politique.

Pendant ce temps, la majorité des Bruxellois sont contraints de se loger sur un marché privé non régulé. Une part de plus en plus importante d'entre eux n'arrive plus à trouver un logement décent et adapté à ses besoins sans y consacrer plus de 30% de ses revenus. Alors que l'élaboration d'un système de régulation des loyers était à l'agenda de la précédente législature, rien n'a finalement pu être mis en place. Les blocages politiques ont eu raison d'une mesure pourtant vitale pour une bonne part des ménages bruxellois.

Face à la critique unanime du secteur et face aux revendications émises lors du Marathon du Logement qui avait rassemblé plus de 600 personnes dans les rues de Bruxelles, il y a un an déjà, la principale réponse du Gouvernement sortant a été le lancement, en septembre 2013, d'un nouveau Plan Logement. Celui-ci prévoit la construction de 3000 logements sociaux et 1000 logements moyens supplémentaires dans les années à venir <sup>[1]</sup>. Mais comment croire que cette promesse puisse se concrétiser ? Comment croire que les pouvoirs publics pourront réaliser ces logements dans des délais raisonnables et comment croire qu'ils arriveront à mener de front le programme établi dans le cadre de deux

plans alors qu'ils s'en sont montrés incapables avec un seul ?

Il est grand temps de dépasser le stade du discours et des intentions aussi bonnes soient-elles. L'urgence, c'était hier ! Ce que nous attendons de la nouvelle majorité bruxelloise, quelle qu'elle soit, ce sont des réalisations concrètes, d'autant qu'avec la régionalisation des baux, de nouveaux outils s'offrent à nous.

Ces revendications, IEB ne les porte pas tout seul, loin de là. La « Plateforme Logement » <sup>[2]</sup>, qui rassemble syndicats et différents acteurs associatifs, s'apprête à interpeller le gouvernement qui se mettra en place afin qu'il se saisisse à bras le corps de la question et qu'il apporte les solutions que nous attendons tous. Si la question du logement vous préoccupe vous aussi et que vous partagez notre analyse et nos demandes, alors nous vous invitons à signer la pétition en ligne via le site :

[www.platformelogement.be](http://www.platformelogement.be)

1. 957 millions d'euros sont budgétisés pour construire 5720 logements : 4000 pour la SLRB (3000 sociaux et 1000 moyens) ; 1000 pour la SDRB ; 600 dans le cadre de contrats de quartier et 120 sous la forme de CLT.  
2. Voir le texte de revendications sur : [www.platformelogement.be](http://www.platformelogement.be)

**Bruxelles en mouvements** est un bimestriel édité par IEB, fédération des comités de quartier et groupes d'habitants. Ce journal est distribué dans une série de lieux bruxellois, mais vous pouvez également vous abonner pour le recevoir à domicile et par la même occasion soutenir notre démarche.

**Abonnement annuel pour 6 numéros : 24 euros**

**Abonnement de soutien : 64 euros**  
Versement au compte  
IBAN : BE33 2100-0902-0446  
BIC : GEBABEBB

**Consultez notre site pour voir la publication en ligne ainsi que la liste des lieux de dépôt : [www.ieb.be](http://www.ieb.be)**

**Coordination :** Thierry Kuyken et Claire Scohier.

**Collaborateurs :** François Bellenger, Mohamed Benzaouia, Sophie Deboucq, Axel Claes, Sylvie Eyberg, Philippe Meersseman, Pierre Marissal, Pierre Meynaert, Almos Mihaly, Alexandre Orban, Dalila Riffi, Alice Romainville et Mathieu Van Crielingen.

**Couverture :** François Bellenger et Axel Claes

**Illustrations Rénofées :** Axel Claes

**Graphisme et Maquette :** François Hubert et Elise Debouny

**Imprimerie :** Delferrière. – 1, rue de l'Artisanat – 1400 Nivelles.

**Éditeur responsable :** Gwenaël Breës  
Rue d'Edimbourg, 26 – 1050 Bruxelles

**ieeb**  
inter-environnement  
bruxelles

Rue d'Édimbourg, 26 – 1050 Bruxelles.  
Tél.: 02 893 09 09 – E-mail: [info@ieeb.be](mailto:info@ieeb.be)

Organisme d'Éducation Permanente soutenu par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

**FÉDÉRATION**  
WALLONIE-BRUXELLES