

**À l'attention de perspective.brussels
Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles**

Objet : Avis d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) en réponse à l'enquête publique concernant le plan d'aménagement directeur Caserne ayant pour objet la réaffectation d'une zone d'équipement collectif en espace de logements.

Messieurs, Mesdames,

Par la présente, je vous fais parvenir l'avis de mon association concernant le projet mentionné ci-dessus. Face à la pénurie en logement au sein de la Région, nous ne nous opposons évidemment pas à un projet visant à augmenter l'offre en habitation au sein de l'agglomération. Néanmoins, il nous semble que quelques points d'attentions doivent être portés au regard de l'autorité publique et notamment sur la typologie de l'habitat et des impacts du projet sur la mobilité.

Typologie de l'habitat

Avant d'émettre un avis sur la typologie de l'habitat, il nous semble important de mettre en exergue trois points soulevés par l'étude d'incidence sur : le logement social, la concurrence entre les acteurs pour obtenir un logement et le profil socio-économique des habitants.

Comme le souligne l'étude, la Région ne vit pas une crise généralisée du logement, mais une crise du logement abordable¹. À ce titre, les communes d'Ixelles et d'Etterbeek ont des taux particulièrement bas en logements sociaux (3,26 % et 4,74 %) comparés à la moyenne régionale (7,26%). On peut par ailleurs établir qu'il y a une crise et une indisponibilité des logements sociaux en région Bruxelloise puisque 44 000 personnes sont sur liste d'attente actuellement². On peut par ailleurs affirmer que cette crise est loin d'être résolue puisqu'en l'espace de vingt ans les personnes sur liste d'attente ont doublé.

Parallèlement à cette affirmation, l'étude d'incidence observe une concurrence sur la demande en logement entre les habitants et les étudiants. Ainsi : « Par ailleurs, les jeunes adultes, encore étudiants ou déjà dans le monde du travail habitent assez fréquemment en collocation ... Cela tend à accroître la pression sur le marché locatif privé et à mettre en concurrence des acteurs très divers (des étudiants en collocations et des familles avec enfants par exemple). »³. L'étude d'incidence poursuit

¹Étude d'incidence, p50

²PRDD, p.71

³Étude d'incidence, p54

en montrant que 75 % des logements étudiants sont issus du marché privé et que, dès lors, puisque le logement n'est pas un marché fermé, la construction des logements étudiants permettrait d'augmenter l'offre à bas prix pour les étudiants tout en sous-entendant que le corollaire de cette mesure serait une diminution de la concurrence entre les divers acteurs .

Par ailleurs, une étude approfondie du profil socio-économique tend à montrer une surreprésentation des ménages de petite taille, des isolés et des classes d'âge de 18 à 44ans. En outre, les logements de 1 et 2 chambres sont deux fois plus importants qu'en RBC,

Le projet politique du PAD est d'ériger une cité étudiante internationale censée répondre aux 7.000 à 9.000 logements manquants à ces derniers. Nous ne nous opposons pas à cette orientation politique, mais nous voulons insister sur le fait que les trois problématiques du logement soulignées par l'étude d'incidence sont reliées entre elles par le coût du foncier. Puisque la commune d'Ixelles est la plus chère de Belgique, les habitants ne sont pas capables d'accéder aux logements et, certains, s'inscrivent sur les listes d'attentes du logement social. En raison du prix du foncier, les ménages de plus grandes tailles quittent le périmètre de ces communes et vont accéder à la propriété au sein d'un autre territoire. Comme les loyers pratiqués dans ces communes sont trop élevés, les étudiants sont obligés de se rassembler pour entamer une collocation. Les trois constats problématiques de l'étude d'incidence sont donc la déclinaison d'un même constat: les déterminants socio-économiques poussent les agents à mettre en place des stratégies pour accéder à un bien rare (le logement) dans un quartier où les acteurs sont en concurrence.

Il semble donc que le politique ait décidé de mettre en place une stratégie interventionniste pour pallier au manque de logement étudiant. À IEB, nous plaidons pour la lutte contre l'exclusion face au logement soit prioritaire ! Dans cette idée nous rappelons que le droit au logement est reconnu par l'article 23 de la constitution et que laisser le nombre de demandeurs en logements sociaux sur liste d'attente augmentée n'est pas une stratégie digne. Nous attendons donc que le pouvoir public adopte la même démarche volontariste qu'il met en place pour les étudiants et **que l'intégralité des logements destinés au public non étudiant, au sein du PAD Caserne, soit attribuée au logement social.** Cette orientation permettrait par ailleurs d'éviter le risque de gentrification induite par le projet, mis en évidence à la page 33 de l'étude d'incidence, tout en augmentant le taux très faible de logements sociaux présents au sein de la commune. Pour rappel, « ... un risque existe de gentrification et d'expulsion des populations moins aisées présentes à proximité du projet. Le projet peut promouvoir la mixité sociale et économique à travers de

son programme ».

En outre, nous nous inquiétons du caractère international de la cité étudiante. Nous insistons sur le fait que pour que le projet réponde aux besoins de Bruxelles, les logements doivent être accessibles ! L'étude d'incidence insiste d'ailleurs sur le fait que la carence en logement étudiant existe bien, mais elle concerne les logements à faible loyer. Pourtant le caractère international de la cité sous-tend une idée de prestige et de renommée. En l'état, nous ne savons pas exactement à quel public s'adressent ces futurs logements et nous nous interrogeons sur les critères d'attributions de ces derniers. Nous demandons donc un éclaircissement préalable sur le sujet.

Celui-ci nous semble essentiel dans un contexte où la liste d'attente pour accéder aux kots étudiants de l'université s'allonge chaque année, dans une situation où les minervals pour les étudiants d'origine étrangère ont été déplafonnés ... Nous demandons donc que cette cité internationale soit un outil répondant aux critères d'exclusion au logement plutôt qu'un instrument prestigieux améliorant l'image de Bruxelles à l'extérieur de nos frontières.

Mobilité

Nous voulons également souligner que les PAD Caserne et Mediapark vont significativement augmenter la population sur les quartiers jouxtant la moyenne ceinture. Nous insistons pour que la commune de Schaerbeek garde sa connexion directe avec l'université via le tram 25. Il semble qu'une réflexion sur la mobilité doit être réalisée afin que les transports en commun n'arrivent pas à saturation tout en préservant les connectivités existantes. À cette fin, nous rappelons que les ruptures de charges sont particulièrement pénibles pour les usagers et qu'elles doivent être évitées autant que possible⁴.

De plus, il nous semble que le projet aurait intérêt à améliorer la connectivité avec la Gare d'Etterbeek. En l'état, le boulevard Général Jacques est une barrière physique. Il serait donc intéressant d'étudier une possibilité d'accès à la gare par la rue du Trône.

Enfin, nous constatons avec satisfaction que le projet de la région laisse une grande place à la mobilité active au sein de la Région. Cette orientation nécessite néanmoins quelques points d'attentions. Ainsi, l'étude d'incidence constate que : « *En ce qui concerne les modes actifs, l'accessibilité du site pour les cyclistes est moyenne. Cette accessibilité va*

⁴ Dobruszkes Frédéric , Hubert Michel, Laporte François et Veiders Caroline ,« Réorganisation d'un réseau de transport collectifs urbain, ruptures de charges et mobilités éprouvantes à Bruxelles »,Articulo - Journal of Urban research, juillet 2011, p4

néanmoins tendre vers une amélioration suite à la volonté de la Région de développer des pistes cyclables, séparées sur le tronçon de la moyenne ceinture face au projet jusqu'à la chaussée de Wavre. ». Nous voudrions faire remarquer que la piste cyclable installée sur le boulevard Général Jacques ne répond pas aux normes minimales pour ces aménagements et notamment en matière de largeurs. Par ailleurs, la hauteur des bordures actuelles ne permet pas de prévenir le stationnement *sauvage*. Il est donc nécessaire que le prolongement de ces aménagements respecte les normes établies afin d'absorber le trafic cyclistes. Par ailleurs, il nous semblerait intéressant de mettre en place un itinéraire suggéré par l'avenue des Saisons afin que les cyclistes ne soient pas contraint de rouler sur le trottoir en raison d'aménagements actuels ne répondant pas aux normes.

Pollution électromagnétique

Sauf erreur de notre part, il nous semble que le projet n'aborde pas la question de l'antenne de réseau mobile présente au sein du quartier. En l'état et vue la densité d'habitants projetée, il nous semble nécessaire d'appliquer le principe de précaution et de déplacer l'antenne en un endroit exposant moins d'individus.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques et de les porter au procès-verbal dressé à cette occasion,

Avec nos plus sincères salutations,
pour Inter-Environnement Bruxelles

Olivier Fourneau
Chargé de missions