BRUXELLES EN MOUVEMENTS

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

bpost
PB-PP | B-01148
BELGIE(N)-BELGIQUE

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER
ET GROUPES D'HABITANTS
N°284 – SEPTEMBRE/OCTOBRE 2016

INTRO

Alors que le dernier opus de l'observatoire des loyers indique une relative stagnation des loyers pour l'ensemble des locataires en 2014, il faut noter que cette staganation fait suite à une hausse continue des loyers depuis le début du siècle et un net décrochage par rapport à l'indice santé. Cette réalité se concrétise de façon éclairante dans l'analyse de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus. En 2015, 50% des locataires n'auraient accès qu'à 9% du parc locatif s'ils consacraient un maximum de 30% de leur budget à leur loyer.

Face à cette situation catastrophique, les pouvoirs publics semblent avoir choisi la voie de la production de nouveaux logements, qu'ils soient privés ou publics. Résoudre la crise en produisant plus, voilà un projet qui sied au secteur privé. Mais les promoteurs immobiliers sont-ils en mesure de répondre à nos besoins de logements ? C'est l'objet du premier article proposé dans ce dossier. Un second article aborde la production de logements publics et plus spécifiquement, partant du constat accablant de la faiblesse de cette production, sur la tentation des pouvoirs publics de passer la main au secteur privé et de perdre toute velléité de maintenir, voir d'augmenter la maîtrise publique du foncier bruxellois.

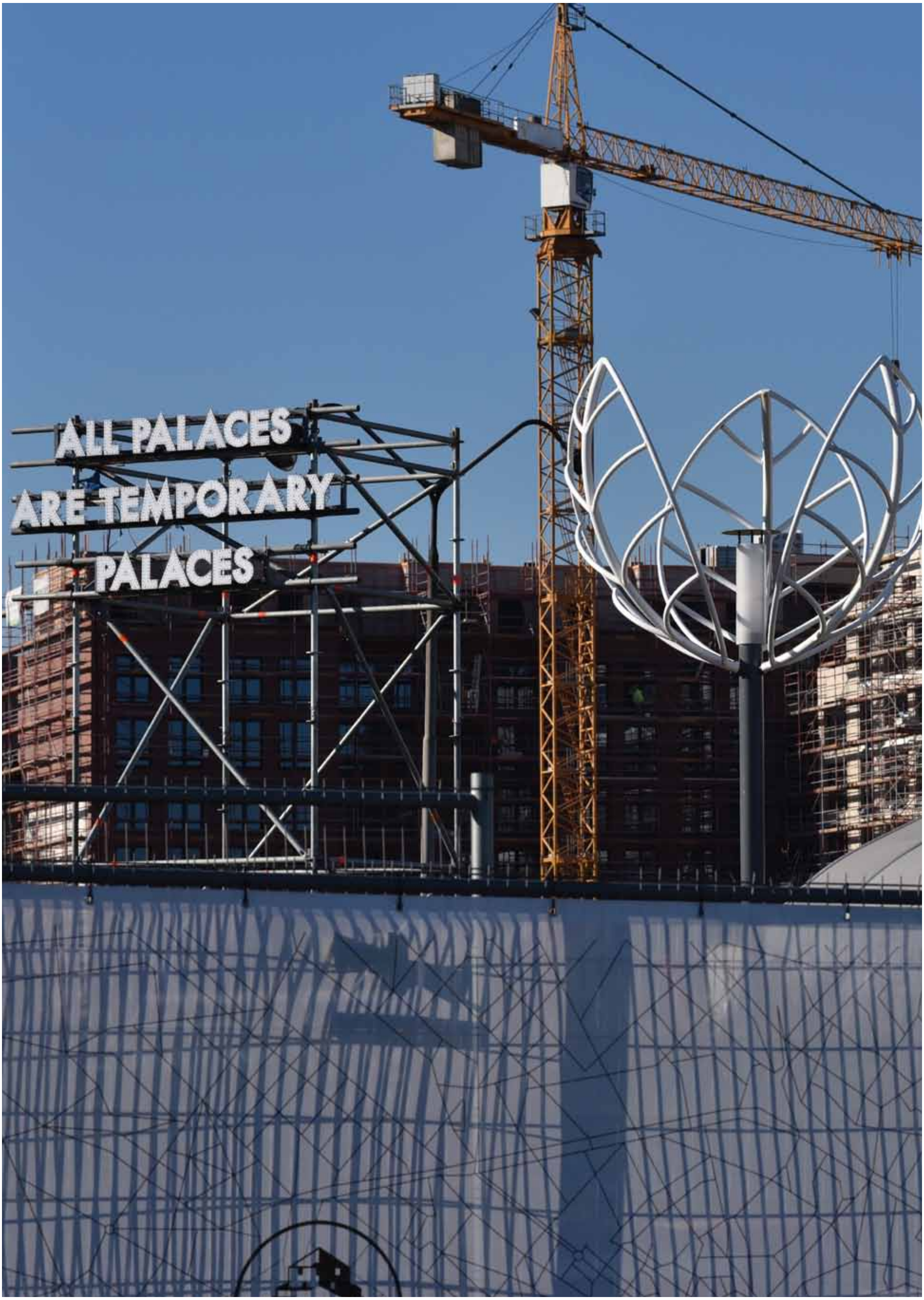
Si ce dossier se penche sur la production de logements, il ne faudrait pas pour autant réduire la crise actuelle à une simple pénurie. Il y a bien une pénurie de logements bon marché à Bruxelles, qui a comme conséquence que pour une majorité d'habitants aujourd'hui, les frais de logement pèsent d'une façon intolérable sur leur budget, que ce soit sous la forme d'un loyer ou d'un emprunt à rembourser. Mais la production de nouveaux logements pourrait difficilement, à elle toute seule, résoudre le problème. Elle représente, les meilleures années, quelques milliers de nouveaux logements qui vont s'ajouter à un stock d'un demi-million de logements existants : un accroissement de moins d'un pourcent par an. Ce chiffre montre que, si la question mérite d'être étudiée (qui produit des logements ? À quel prix ? Pour qui et pour quoi ?), la « politique du logement accessible » doit avant tout être menée sur ce stock de logements déjà là… c'est-à-dire en «socialisant» une plus grande partie de ce stock et/ou en intervenant sur le marché privé.

La 6e réforme de l'Etat donne à la Région bruxelloise une occasion unique de penser un système de régulation des loyers sur le marché privé. C'est dans ce cadre que la Déclaration de politique générale du Gouvernement bruxellois indiquait dans son programme la volonté de créer une grille de référence indicative des loyers.

Si l'ordonnance sur les baux, adoptée en première lecture par le gouvernement acte la création de cette grille, on ne sait encore rien de son contenu (sera-t-elle une photographie du marché à un moment donné, et si oui, à quel moment ? Comment s'assurer qu'elle soit adaptée aux revenus de tous les Bruxellois ? Où prendrait-elle en compte les revenus des Bruxellois ?), rien n'est prévu pour la rendre opérationnelle, ne serait-ce que pour combattre les abus des propriétaires profitant de la faiblesse des locataires à la recherche déspespérée d'un logement modeste, décent et abordable. Le troisième article de ce dossier analyse et propose quelques pistes pragmatiques qui, dans le cadre de l'accord de majorité actuel, pourraient constituer des avancées dans la bonne direction.

Mais nous nous en voudrions de ne pas préciser que d'autres mesures sont également possibles. CItons tout de même l'instauration d'une grille de référence qui aurait force obligatoire, ne serait-ce que pour les logements modestes, par le blocage pur et simple des loyers et/ou de l'indexation de ceux-ci, au moins le temps de rétablir un mimimum d'équité entre locataires et bailleurs, etc. Et de nous interroger sur ce qui coince dans les salons feutrés des cabinets ministériels quand il s'agit, tout de même, de se saisir d'une problématique qui concerne la majorité des Bruxellois. Au fait, quel est le taux de propriétaires bailleurs dans les lieux où se décide la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale ? ●

CLAIRE SCOHIER, BIESTEBROECK 2016.



MATHIEU SONCK, TOUR & TAXIS 2016.

COMMENT PRODUIRE DES LOGEMENTS BON MARCHÉ ?

À la question « que faire contre la crise du logement ? », la réponse du gouvernement bruxellois, ces dernières années, a été avant tout « produire plus de logements ». Le boom démographique a permis à toute une série d'acteurs d'envisager la crise du logement surtout sous l'angle de la pénurie, et donc à chercher les solutions du côté de la production de logements supplémentaires.

Alice Romainville

Mais ces logements supplémentaires, qui est censé les produire ? L'option « produire plus » a bien sûr reçu un accueil très favorable du secteur privé. Les producteurs capitalistes de logements – les promoteurs immobiliers, pour faire court [1] – sont en effet les premiers concernés puisqu'ils produisent, ces dernières années, environ les trois quarts des nouveaux logements [2].

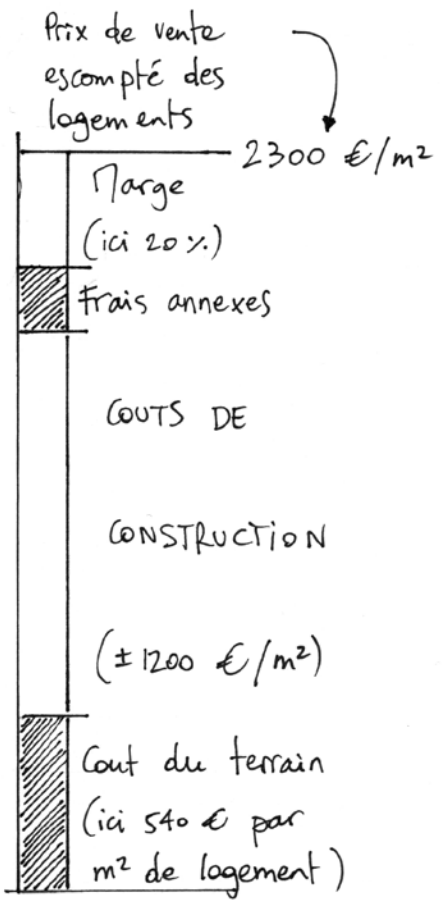
De plus, la Région se repose explicitement sur eux pour résoudre « le problème du logement ». La production de logements publics est dérisoire par rapport aux besoins, et le gouvernement affiche en la matière des ambitions de plus en plus réduites [3]. De fait, la stratégie du gouvernement régional mis en place en 2014 est de s'appuyer avant tout sur la production privée. La question posée par la puissance publique aujourd'hui n'est plus « comment produire des logements ? », mais « comment stimuler la production de logements par les sociétés privées ? » Sur les 42.000 logements supplémentaires que le nouveau Plan Régional de Développement Durable [4] juge nécessaire de produire, il est prévu que 80 % soient produits par le secteur privé. Pour le développement des nouveaux quartiers sur les grandes réserves foncières publiques, le gouvernement a annoncé vouloir s'appuyer sur des partenariats avec des sociétés privées [5]. La Région bruxelloise est très présente dans les salons immobiliers : le MIPIM à Cannes, et le Realty à Bruxelles, organisé par l'UPSI (le lobby des promoteurs immobiliers). Cette présence est l'occasion de présenter (et parfois vendre) à des investisseurs des projets particuliers, mais aussi, de façon plus générale, d'associer l'image d'une ville (ou d'une partie de ville) à celle d'une « zone d'investissement ».

UN PROMOTEUR, COMMENT ÇA MARCHE ?

Le promoteur, généralement constitué en société, est celui qui fait produire les logements et les met sur le marché. Il trouve le terrain, rassemble les capitaux, fait construire les logements par un entrepreneur, puis les commercialise. Avant de s'embarquer dans une telle opération, il réalise un calcul « à rebours » afin d'en évaluer la faisabilité. Le premier élément de ce calcul est le prix auquel le promoteur peut espérer vendre les logements, et qui est déterminé avant tout par la localisation du terrain. De ce prix qui détermine les recettes de l'opération, il déduit les couts de construction, une série de frais annexes (honoraires de l'architecte, frais de raccordement, etc), ainsi que la marge bénéficiaire minimum qu'il souhaite réaliser, c'est-à-dire celle qui assure à son capital le taux de profit minimal admissible. Le résultat de cette soustraction donne la somme maximale qu'il pourra allouer à l'achat du terrain.

Le vendeur du terrain, qui a en général la possibilité de mettre plusieurs acheteurs en concurrence, vendra au plus offrant, c'est-à-dire au promoteur qui anticipe le chiffre d'affaires le plus élevé. Cette mise en concurrence et la recherche des marges les plus élevées possibles ont comme conséquence une pression constante à la hausse des prix et de la densité (nombre de m² de logements par m² de terrain). Ce qui explique aussi que les promoteurs soient généralement demandeurs de pouvoir produire des logements plus petits et des tours plus hautes que ce que la règlementation prévoit.

Ce mode de calcul « à l'envers » traduit le fait que la valeur d'un terrain est généralement



Le calcul simplifié d'une opération de production de logements, par m² de logement, du point de vue du promoteur. Les deux éléments susceptibles de varier le plus, d'une opération à l'autre, sont le prix du sol et la marge bénéficiaire du promoteur. Tous deux dépendent du prix de vente qu'il est possible d'atteindre.

PATRICK WOUTERS, ETTERBEEK 1976

déterminée par l'utilisation la plus lucrative qui peut en être faite – compte tenu des possibilités. Ces possibilités sont déterminées par la division sociale de l'espace, c'est-à-dire la répartition spatiale des différentes classes sociales dans la ville : dans un quartier cher, habité par une population très solvable, le prix des terrains est élevé parce que les logements peuvent être vendus plus cher. Les possibilités sont aussi limitées par les règlementations : les règles urbanistiques (en particulier la hauteur des bâtiments), et les plans d'affectation du sol qui dessinent une division de l'espace, fonctionnelle cette fois (ici les bureaux, là les logements). Il y a des fonctions plus valorisables que d'autres : un terrain qui peut être affecté à du bureau se vendra en général plus cher qu'un terrain réservé à d'autres fonctions. Une autorisation de construire plus d'étages, un changement d'affectation, se traduiront par des hausses de prix, une plus-value foncière que le propriétaire pourra récupérer. Ainsi, le dernier Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) a fait le bonheur de quelques spéculateurs en transformant en zones de logement des espaces jusque-là réservés à des usages industriels.

Il se crée une sorte de hiérarchie des usages du sol, le prix de chaque terrain se fixant au niveau des activités les plus lucratives auxquelles on peut l'affecter. Cette possibilité empêche alors d'en faire un usage « inférieur » dans la hiérarchie : s'il est possible de créer du logement de luxe dans un quartier, le prix du sol s'adaptera à cet usage potentiel et rendra l'usage en logement moyen ou populaire financièrement impossible.

Il découle de tout cela qu'un promoteur, même s'il souhaitait produire des logements bon marché en réduisant sa marge bénéficiaire au « minimum vital », se trouverait dans l'incapacité de produire sous un certain niveau de prix, vu les couts de construction (déjà compressés au maximum par la mise en concurrence des entrepreneurs) et les prix des terrains, fixés sur des utilisations plus lucratives. Beaucoup de promoteurs et d'observateurs s'accordent à dire qu'il est difficile, dans les conditions actuelles à Bruxelles, de produire des logements sous la barre des 2.700€/m², alors qu'il faudrait, pour que les logements soient accessibles au ménage bruxellois moyen, produire à du 1.500 €/m² maximum.

On mesure l'ampleur du problème de l'accessibilité des logements qui, loin d'être une « crise » passagère, est inscrit au cœur de notre système de production des logements. On mesure également l'ampleur de la « crise » encore à venir lorsqu'on sait que le gouvernement bruxellois s'en remet avant tout à cette production privée pour répondre aux besoins en logement des Bruxellois.

PAYER DE NOS IMPÔTS LES MARGES BÉNÉFICIAIRES DES PROMOTEURS

Car si une des solutions à la crise est de produire plus de logements, et que cette production est laissée entièrement (ou presque) à un secteur qui ne peut pas produire bon marché, nous voilà dans une impasse : la Région se voit « contrainte », pour qu'une partie quand-même de cette production soit accessible aux Bruxellois, de subsidier très largement ce secteur. C'est le système des partenariats public-privé (PPP) : les pouvoirs publics subsidient des promoteurs immobiliers, ce qui leur garantit les marges bénéficiaires suffisantes, en échange de quoi ceux-ci acceptent de vendre les logements à un prix plafonné. Ce système, déjà bien rodé pour les logements destinés à la classe moyenne (c'est Citydev qui le met en œuvre), le gouvernement souhaite désormais l'appliquer aux logements destinés à des revenus plus bas.

On le comprend lorsqu'on se penche sur le fonctionnement des promoteurs immobiliers, ces PPP reviennent en réalité à financer aux frais des contribuables – locataires comme propriétaires – les plus-values des revendeurs de terrains et les marges des promoteurs.

La politique actuelle du logement, à Bruxelles, semble chercher désespérément à contourner cette incontournable réalité : le secteur privé produit des logements qui sont inaccessibles à la majorité des Bruxellois. Tant que le gouvernement s'interdira une production véritablement publique et une plus grande maitrise du sol, cette politique aura tout d'un bricolage inefficace, couteux (pour les habitants), et de moins en moins crédible. ●

1. Concrètement, les logements résultent de l'activité des firmes de construction (les « entrepreneurs »), mais ceux-ci ne sont pas propriétaires du capital qui est investi dans ce processus de production. C'est généralement un autre agent qui préfinance, coordonne et domine ce processus, l'entrepreneur n'étant qu'un sous-traitant. On peut appeler « promoteurs immobiliers » les sociétés privées qui remplissent ce rôle, même si elles n'exercent pas toutes officiellement une activité de promotion immobilière.
2. Selon les chiffres de l'Observatoire des Permis Logement, Région de Bruxelles-Capitale.
3. Seuls 1.350 logements sociaux environ ont été produits entre 2000 et 2014 (source : RBDH), un chiffre très inférieur aux chiffres annoncés par les gouvernements régionaux successifs (3.500 logements sociaux supplémentaires annoncés en 2005 ; 3.000 annoncés en 2014).
4. Élaboré entre 2009 et 2014. Voir *www.prdd.be*.
5. Déclaration de Politique Régionale, 2014.

POUR UNE MAÎTRISE PUBLIQUE DU FONCIER !

Face à l'incapacité des promoteurs à produire du logement adapté à la demande sociale, les pouvoirs publics semblent décidés à produire eux-mêmes du logement en faisant appel ...à ces mêmes promoteurs!

Mathieu Sonck, IEB

« La SLRB lance un marché européen pour appeler des promoteurs privés à réaliser des projets de logements avec apport de terrain afin de produire un total de 500 logements moyens publics qu'elle financera. » [1]

C'est en ces termes que la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) [2] annonçait en grande pompe une nouvelle activité, sensée doper le marché de l'immobilier résidentiel moyen en Région de Bruxelles-Capitale. À une question parlementaire posée par l'opposition émettant des doutes sur l'intérêt financier de recourir à un PPP, la Ministre en charge du logement a fait une réponse que les experts tentent toujours de comprendre à l'heure où cet article est mis sous presse :

« *Dans le plan, il est prévu que les gestionnaires remboursent 66,6% des investissements consentis sur une période de 33 ans. Le budget global de ce volet s'élève à près de 198 millions d'euros dont environ 26 millions pour le coût du foncier apporté par le partenaire privé. Près de 100 millions du budget global couvriront les coûts de construction et 65 millions seront à charge de la Région sur une période de 33 ans, ce qui correspond à une annuité de 1.976.630 euros. À cela, il faut encore ajouter une indexation annuelle de l'ordre de 2%, une hypothèse de rendement pour les promoteurs privés et une marge de sécurité de l'ordre de 10%, comme c'est prévu sur l'ensemble des projets. Il ne s'agit donc pas d'un régime de faveur par rapport à un secteur en particulier : on applique la règle générale.* »

L'appel d'offre de la SLRB annonce un budget global de 200 millions d'euros. Pour 500 logements, une enveloppe de maximum 400.000 euros serait consacrée à chaque logement... Cher payé pour un logement dit « moyen » quand on sait que le prix de la construction (hors frais annexes de conception, accompagnement du chantier et commercialisation) d'un logement public de 85 m² tourne autour des 100.000 euros [3], et drôle de signe donné au marché dès lors que les promoteurs auront vite fait de calculer la différence et de tenter d'en empocher une partie! Ce que la SLRB semble espérer c'est que le marché (en concurrence libre et non faussée, c'est bien connu) réponde avec des offres largement inférieures à cette estimation de bon père de famille [4]. Il nous revient que des offres ont été déposées pour environ 600 appartements. Peu de concurrence donc. C'est ainsi que pensant détrousser les riches au profit de la collectivité, le roi pourrait bien se retrouver nu...

CE PRIVÉ QUI FASCINE LES GOUVERNANTS...

Si l'on peut tous comprendre qu'un PPP, c'est toujours plus cher dès lors qu'il convient de rémunérer l'actionnaire du partenaire privé, on pourrait s'étonner du choix des pouvoirs publics de privilégier ce genre de montage. C'est que les gouvernements bruxellois successifs n'en sont pas à leur coup d'essai quand il s'agit de favoriser les intérêts privés. Ainsi :

- à la suite de la 6e réforme de l'État, la loi sur le bail va bientôt être régionalisée. Sur la table : un texte qui comble d'aise le syndicat des propriétaires qui s'oppose farouchement à toute mesure visant à encadrer le marché locatif ;
- le dernier grand terrain détenu par la SLRB fera, si nos informations sont exactes, l'objet d'un développement de logements dont seulement un tiers de logements sociaux ;
- la friche ferroviaire de Josaphat, terrain régional, fera l'objet dans le futur d'un développement immobilier majoritairement privé (55 % selon nos sources) ;
- le Plan Particulier d'Aménagement du Sol de Tour & Taxis, à l'enquête publique récemment, prévoit l'imposition sur ce terrain privé d'une proportion de logements sociaux s'élevant à... zéro pourcent!

De là, à conclure que le gouvernement a choisi son camp... Ces différents exemples questionnent tous par la préférence flagrante faite au privé, au détriment des administrations publiques que l'on continue à démanteler allègrement [5].

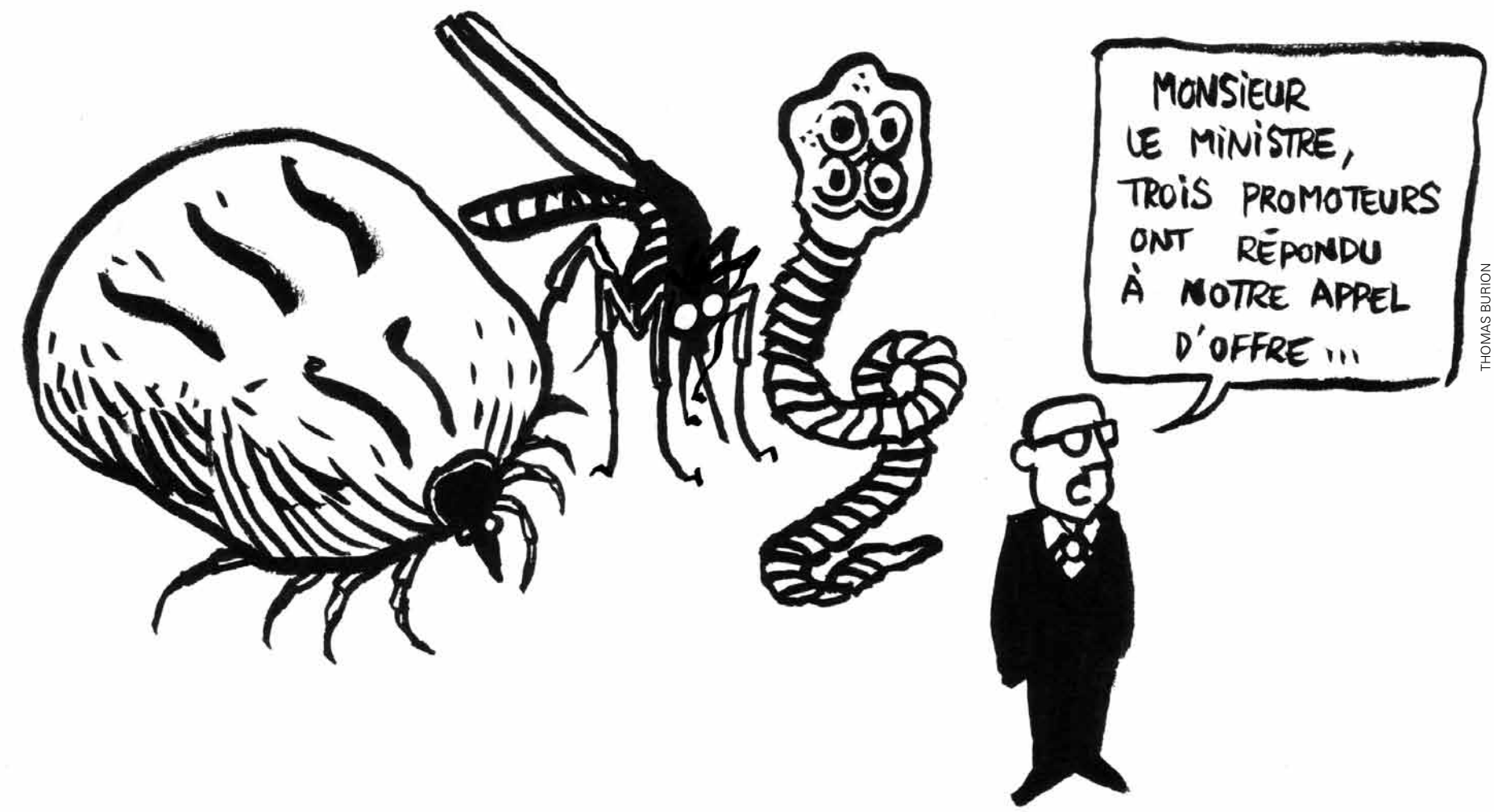
UNE POLITIQUE EXCLUANTE POUR LES PAUVRES...

La majorité des Bruxellois mal logés ont des revenus tellement faibles que seul un logement social leur permettrait de retrouver un peu de dignité. En privilégiant le logement moyen et le logement de luxe, le gouvernement choisit de les maintenir dans la misère. À Bruxelles, 22 % des logements loués sur le marché privé sont de qualité médiocre ou mauvaise [6]. En outre, les logements situés dans les quartiers populaires sont largement suroccupés. Cette suroccupation a un effet direct sur la réussite scolaire des enfants.

En effet à Bruxelles, le taux d'échec des enfants ne disposant pas d'une chambre personnelle pour étudier est 20 % supérieur à celui des enfants qui bénéficient de leur propre chambre [7]. En d'autres termes, le mal-logement empêche les enfants issus de familles populaires de prendre l'ascenseur social. Au lieu d'encadrer les loyers et de construire massivement des logements sociaux, le gouvernement bruxellois fait le pari de remplacer les habitants non solvables par des habitants contribuant davantage à l'assiette fiscale... Pour ce faire, il choisit de se défaire massivement du peu de foncier disponible qu'il possède alors qu'il pourrait faire le contraire et parier sur l'émancipation de la population existante.

SI TOUS LES LOGEMENTS ÉTAIENT PUBLICS, IL N'Y AURAIT PLUS DE CRISE DU LOGEMENT...

Si l'on connaît bien le débat récurrent à propos de la nécessité d'agir face aux sous-occupation et sur-occupation de certains logements sociaux, qui s'expliquent par l'évolution (à la baisse ou à la hausse) de la composition familiale des ménages occupants, il ne semble pas encore politiquement correct d'affronter ce phénomène pourtant aussi largement présent sur le marché privé. Cette réalité nous est rappelée par les scientifiques [8] depuis la parution de la mise à jour d'une étude de Brussels Studies consacrée à la question du



THOMAS BURION

logement dans la Région de Bruxelles-Capitale [9] :

« *Les taux élevés de sous-occupation observés dans certains quartiers recèlent, quant à eux, un potentiel théorique non négligeable de densification résidentielle. Affecté selon les besoins (en terme de taille des ménages), le stock de logements existants permettrait de loger tous les ménages bruxellois au moins dans la norme du logement social.* »

De là, à en conclure que si tous les logements étaient publics et que les pouvoirs publics se dotaient d'un instrument permettant de mieux allouer les ressources en fonction des besoins, il ne faudrait pas construire un seul logement à Bruxelles pour répondre à la demande, il n'y a qu'un pas que personne ne franchira, le sacro-saint droit de propriété étant encore bien ancré dans les esprits. Mais si l'on pouvait tendre, ne serait-ce que modestement vers une maîtrise publique du foncier un petit peu plus volontariste, personne, à part les spéculateurs, n'y trouverait à y redire…

FAIRE DE LA RECONQUÊTE DU FONCIER UNE PRIORITÉ…

La politique du logement appliquée en Région de Bruxelles-Capitale depuis sa création a clairement prouvé son inefficacité. Le « tout au marché » n'a fait que creuser l'écart entre l'offre et la demande sociale et l'on ne peut que regretter la frilosité des pouvoirs publics à engager les réformes nécessaires permettant à la SLRB et aux SISP de mieux entretenir, rénover et agrandir le parc social existant [10]. De même, la politique de la Région visant à favoriser l'accès à la propriété des classes moyennes en subsidiant la construction de logements moyens sur des terrains publics n'a pas enrayé le solde net de migrations des classes moyennes vers les autres régions du pays. Cette politique visant à attirer les classes moyennes plutôt que de favoriser l'émancipation des classes populaires est pourtant couteuse pour la collectivité puisqu'elle implique l'engagement de fonds publics à hauteur de 30% (et parfois plus) du coût de ces logements et que cet investissement public est perdu à terme dès lors que le bénéficiaire du subside revend son logement [11].

Il est donc temps de partir à la conquête (publique) du foncier. Cette conquête passe d'abord par l'arrêt de toute politique qui implique la perte de contrôle du foncier public sur le long terme: exit donc les partenariats public privés sur terrains publics (citydev, grands projets de PPP sur les friches Josaphat et Delta, etc.), sauf si le foncier reste public. Mais cette conquête passe aussi par une réhabilitation dans les discours et dans les faits du logement public locatif et singulièrement du logement social qu'il convient de produire massivement sur les dernières friches appartenant aux pouvoirs publics.

Si cela ne sera sans doute pas suffisant tant les terrains publics font défaut, il faut rappeler que le droit au logement, consacré dans la constitution belge, trouve également écho dans la législation bruxelloise et que « *Il appartient aux pouvoirs publics*, entre autres, *de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental* » [12]. Ainsi, le Code du Logement fait non seulement référence à l'obligation verticale que les droits de l'homme crée à l'égard des pouvoirs publics mais il ouvre également la voie à l'obligation horizontale que ces droits fondamentaux créent également pour les parties privées elles-mêmes. Et singulièrement celle pour les promoteurs privés de consacrer une part significative de leurs marges bénéficiaires à proposer des solutions qui répondent à la demande sociale. Ainsi, plutôt que de prévoir 50% de logements privés sur des terrains publics comme Josaphat, si l'on imposait un pourcentage significatif de logements publics (cédés à prix coûtant) sur Tour & Taxis ou sur le bassin de Biestebroek, pour ne prendre que deux exemples de terrains soumis à la spéculation du privé avec la bénédiction des pouvoirs publics qui leur concoctent des Plans Particuliers d'Aménagement du Sol à sa mesure, ce sont des milliers de logements publics locatifs qui seraient créés et sous contrôle à long terme des pouvoirs publics. ●

1. *http://www.slrb.irisnet.be/publications/actualites/nos-actualites/la-slrb-lance-un-appel-a-des-partenariats-publics-prives-ppp-pour-la-creation-de-500-nouveaux-logements-moyens-a-bruxelles*
2. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) exerce la tutelle sur les 19 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) qui gèrent un patrimoine de 39.369 logements au 31/12/2013.
3. Nous nous basons pour ce calcul sur une présentation faite par la SLRB elle-même à l'occasion d'une communication destinée aux promoteurs immobiliers chez BECI le 13 avril 2016, affirmant que le cout de construction d'un immeuble de logements passifs récent était de 1100 euros/m^2.
4. L'explication de ce budget pharaonesque viendrait du fait que la SLRB aurait imaginé le pire scénario budgétaire, un coût de construction par logement largement supérieur au prix du marché, une marge de sécurité au cas où il y aurait des surcoûts, une marge confortable de 20 % pour le promoteur, un taux d'intérêt de 5 % alors que le prix du marché est de 1,9 %, autant d'explications portant le coût potentiel de chaque logement à 400.000 euros. Ce montant fut calculé en partant du principe que le prix moyen d'un logement est de 175.000 euros, ce prix comprenant le coût de la construction et l'ensemble des frais d'honoraire des différents intervenants, évalué à 33 % du coût de construction. À ce coût est ajoutée une marge de 28 % incluant le risque, le bénéfice du promoteur et l'index (sur quoi, nous n'avons pu l'identifier à ce stade), ce qui mène à 225.000 euros, soit 112.000.000 euros pour les 500 appartements. À l'époque, les taux d'intérêt étaient plus élevés qu'aujourd'hui, 5 % selon notre source, ce qui double le prix et mène à un montant global de 200 millions..
5. Lire *http://www.ieb.be/Le-bureau-bruxellois-de-la-planification-nouveau-pied-de-nez-au-PRDD.*
6. Marie-Laurence De Keersmaecker, «Observatoire des Loyers : enquête 2015», Observatoire Régional de l'Habitat, avril 2016
7. Ces informations sont tirées d'une présentation de Pierre Marissal, géographe et chercheur à l'IGEAT, à la Brussels Academy, 13 mai 2016.
8. SURKYN Johan, WILLAERT Didier, MARISSAL Pierre, CHARLES Julie et WAYENS Benjamin : «La Région de Bruxelles-Capitale face à son habitat : étude structurelle et prospective». Rapport inédit pour Madame F. Dupuis, secrétaire d'Etat au logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2007.
9. Christian DESSOUROUX, Rachida BENSLIMAN, Nicolas BERNARD, Sarah DE LAET, François DEMONTY, Pierre MARISSAL, Johan SURKYN : «Note de synthèse BSI - Le logement à Bruxelles: diagnostic et enjeux», Brussels Studies, 2016
10. Lire à ce propos les n° 58 et 62 de la revue « art.23 » éditée par le RBDH: « Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain, parties 1 et 2 », décembre 2014 et mai 2016.
11. Cette revente se fait sous conditions, sauf si un délai de 10 ans (pour les projets passés) et 20 ans (pour les projets en cours et à venir) est passé. Dans ce cas, le propriétaire du logement empoche la plus-value à la revente.
12. Art. 5 du Code du Logement.

RÉGULER LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Faute d'alternatives, une part importante des ménages bruxellois est amenée à trouver son logement sur le marché locatif privé. Un marché qui connaît une forte hausse depuis plusieurs dizaines d'années déjà avec pour conséquence une précarisation croissante des ménages concernés.

Thierry Kuyken, IEB

Pas loin de 50% des ménages bruxellois sont locataires sur le marché locatif privé [1]. Le coût excessif de l'acquisitif ainsi que le manque d'offre de logements locatifs publics expliquent cette situation qui ne semble pas prête d'évoluer. Les pouvoirs publics peinent à mettre en œuvre les projets de construction de logements sociaux supplémentaires, tandis que nombre de candidats acheteurs se tournent vers la périphérie pour réaliser leur rêve et trouver un foyer pour leur famille. Ce sont les quelques 10.000 ménages [2] qui quittent chaque année la capitale et que les pouvoirs publics tentent de retenir par diverses mesures de rénovation urbaine et d'aide à l'accès à la propriété. En vain...

SPÉCIFICITÉS BRUXELLOISES

Pour bien comprendre la crise du logement qui s'est durablement installée chez nous, il est nécessaire de rappeler quelques-unes des caractéristiques de notre Ville-Région. Tout d'abord, Bruxelles a su garder en son centre et le long du canal des quartiers populaires, même si ceux-ci sont aujourd'hui en voie de transformation et suscitent la convoitise des promoteurs. Les quartiers situés au Nord et à l'Ouest sont eux majoritairement habités par la classe moyenne, tandis que les quartiers situés au Sud et à l'Est sont des quartiers aisés. Il y a donc une forte dualisation du territoire et des réalités très différentes d'un quartier à un autre. Mais globalement, le taux de chômage pèse sur notre région et sur sa population qui voit sa situation sociale se dégrader au fil des décennies.

Du côté des politiques du logement, les pouvoirs publics [3] ont toujours eu tendance à privilégier les dispositifs d'aide à l'accès à la propriété au détriment de l'investissement dans un parc immobilier public locatif digne de ce nom. Le résultat est que le logement social représente aujourd'hui moins de 8% du parc immobilier global auquel on peut encore rajouter 2% de logements qui appartiennent à différents organes publics (régies foncières, CPAS, Fonds du logement,...). C'est un taux dramatiquement faible et en tous les cas totalement insuffisant pour faire face à la demande sociale. L'approche historique et idéologique du secteur empêche aujourd'hui la Région de remplir ses obligations en matière de Droit au Logement.

Pour finir, les ménages avec enfants, même lorsqu'ils bénéficient de revenus décents, peinent à trouver un logement adapté à leur besoin et abordable. Selon l'Observatoire des Loyers [4] 28% des locataires sont candidats propriétaires. Pour la plupart il s'agit de couples avec ou sans enfants bénéficiant de revenus supérieurs à la moyenne.

La combinaison de ces trois éléments engendre une concurrence accrue entre les candidats locataires sur le marché privé. Celle-ci est par ailleurs renforcée par l'augmentation de la population qui est en cours. Autant de facteurs qui contribuent à maintenir une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier tant locatif qu'acquisitif.

LA LOI DU MARCHÉ

La concurrence entre les ménages et l'accroissement de la demande ne sont pas les seuls éléments qui expliquent la hausse des prix des loyers. Les crises financières à répétition ont fait fuir pour un temps les investisseurs des places boursières. Les taux d'intérêts particulièrement bas ne leur permettent pas non plus d'obtenir un quelconque revenu dans des placements plus sûrs. L'immobilier à Bruxelles sert de valeur refuge à ces groupes et ces personnes. Il offre sans conteste un rendement supérieur et avec de meilleures garanties, ce qui a pour conséquence de tirer les prix de l'acquisitif vers le haut. Les loyers suivent naturellement cette tendance poussant les habitants à consacrer une part plus importante de leur budget au logement ou à trouver des solutions alternatives telles la colocation qui est un phénomène clairement en hausse ces dernières années [5].

La concurrence entre les fonctions est un phénomène plus ancien qui joue lui aussi un rôle dans la hausse des valeurs foncières. Bruxelles, capitale administrative à plus d'un égard, a, depuis longtemps déjà, sacrifié une large partie de son territoire aux immeubles de bureaux. Malgré le vide locatif dans ce secteur, la tendance ne semble pas s'inverser [6].

Pour finir, les coûts liés à la rénovation du bâti existant, à l'intégration des nouvelles normes et à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ont également un impact non négligeable sur les loyers [7].

Si l'on examine l'évolution des loyers entre

THIERRY KUYKEN, LA ROUE - ANDERLECHT 2016.

2000 et 2016, on remarque très clairement que l'augmentation des loyers dépasse de loin l'évolution de l'indice santé, même si le phénomène tend à s'amenuiser ces deux dernières années [8]. Ainsi entre 2004 et 2015, le loyer moyen payé par les ménages bruxellois a augmenté de quasi 50% pour atteindre 709 euros. Sur la même période, l'évolution de l'indice santé n'aura été que d'un petit 25% et celle des revenus de 20% [9]. Les loyers pèsent donc de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Ceci se reflète nettement lorsque l'on examine la part théorique du parc locatif accessible pour chaque tranche de revenu. En partant du principe qu'un ménage doit consacrer au maximum 25% de ses revenus au loyer, si on compare l'évolution des revenus des ménages (classés par déciles, soit des tranches de 10%) avec l'évolution des loyers moyens, il apparaît qu'en 2015, les 50% des ménages les plus pauvres n'ont accès qu'à 4% des logements du marché privé. En 2004, ces mêmes 50% de ménages avaient encore accès à 21% du parc. La situation des tranches supérieures ne reste pas non plus enviable dès lors que seuls les 20 à 30% de ménages bénéficiant des revenus les plus élevés s'en sortent mieux.

Cette évolution n'impacte donc plus seulement les ménages en situation précaire qui rognent depuis longtemps déjà sur des dépenses parfois essentielles telles les soins de santé, mais elle touche aujourd'hui également la classe moyenne qui voit son budget diminuer du fait du poids du loyer. C'est la raison pour laquelle de nombreuses voix appellent depuis longtemps la mise en place d'un système d'encadrement des loyers qui restait jusqu'ici difficile à mettre en œuvre dans la mesure où les baux relevaient de la compétence de l'État Fédéral.

UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR!

Avec la sixième réforme de l'État, entrée en vigueur le 31 janvier 2014, de nouvelles perspectives se sont ouvertes pour répondre à la crise du logement. En particulier, le transfert de compétences opéré vers les régions en matière de fiscalité immobilière et de la loi sur le bail d'habitation offrent la possibilité d'enfin enrayer les dérives du marché locatif privé bruxellois.

Cela devrait être d'autant plus facile qu'il existe déjà des balises dans la mesure où les baux doivent être enregistrés et où les loyers ne peuvent être augmentés au-delà de l'index en cours de bail. Le problème se pose pour les baux courts qui peuvent être revus plus régulièrement et en cas de changement de locataire. Les bailleurs ont là toute latitude pour augmenter le loyer demandé sans qu'aucun critère objectif ne soit pris en compte comme par exemple la réalisation de travaux d'isolation.

De manière générale, les loyers sont fixés de manière arbitraire. Bien entendu, pour une large partie des logements, la fixation du loyer répond à la loi du marché. Cela veut dire que les caractéristiques intrinsèques des logements (superficie, nombre de chambres, salles de bain, niveau de confort, situation géographique,...) sont pris en compte dans le loyer et correspondent à ce que les preneurs sont prêts à payer au vu de ces caractéristiques. Ceci fonctionne tant que les personnes qui sont à la recherche d'un logement ont le choix. Mais dans une situation où 50% des ménages n'ont plus accès en théorie qu'à 4% du parc locatif cela ne marche plus. Tout simplement parce que trop de ménages peinent à trouver de quoi se loger et qu'ils sont dès lors prêts à payer le prix fort pour des logements de mauvaise qualité et souvent inadaptés à leur situation familiale. Ceci a pour conséquence non seulement d'aggraver la précarité sociale de ces personnes, mais également de faire grimper les loyers des logements de mauvaise, de moindre et de moyenne qualité.

La régionalisation du bail est une opportunité unique pour mettre en place les outils légaux pour combattre cette dérive. Établir une grille des loyers contraignante ou du moins pénalisante qui permette d'objectiver la valeur des biens immobiliers mis en location est une première étape. Elle doit servir de référence pour estimer le loyer normal en fonction de toute une série de critères objectifs clairement définis. L'instauration d'une commission paritaire locative composée de représentants des locataires et des propriétaires et encadrée par les pouvoirs publics est une deuxième étape. Son rôle serait d'arbitrer les conflits et litiges éventuels, l'objectif étant de s'attaquer prioritairement aux situations les plus abusives.

Par ailleurs, les nouvelles compétences de la Région en matière de fiscalité immobilière permettent d'envisager la mise en place d'incitants/pénalisants fiscaux pour pousser les bailleurs à se conformer à la grille établie. Celle-ci pourrait en outre servir de nouvelle base au calcul de la taxation immobilière régionale et remplacer le précompte immobilier, trop déconnecté de la valeur locative réelle des biens.

UNE OPPORTUNITÉ MANQUÉE...

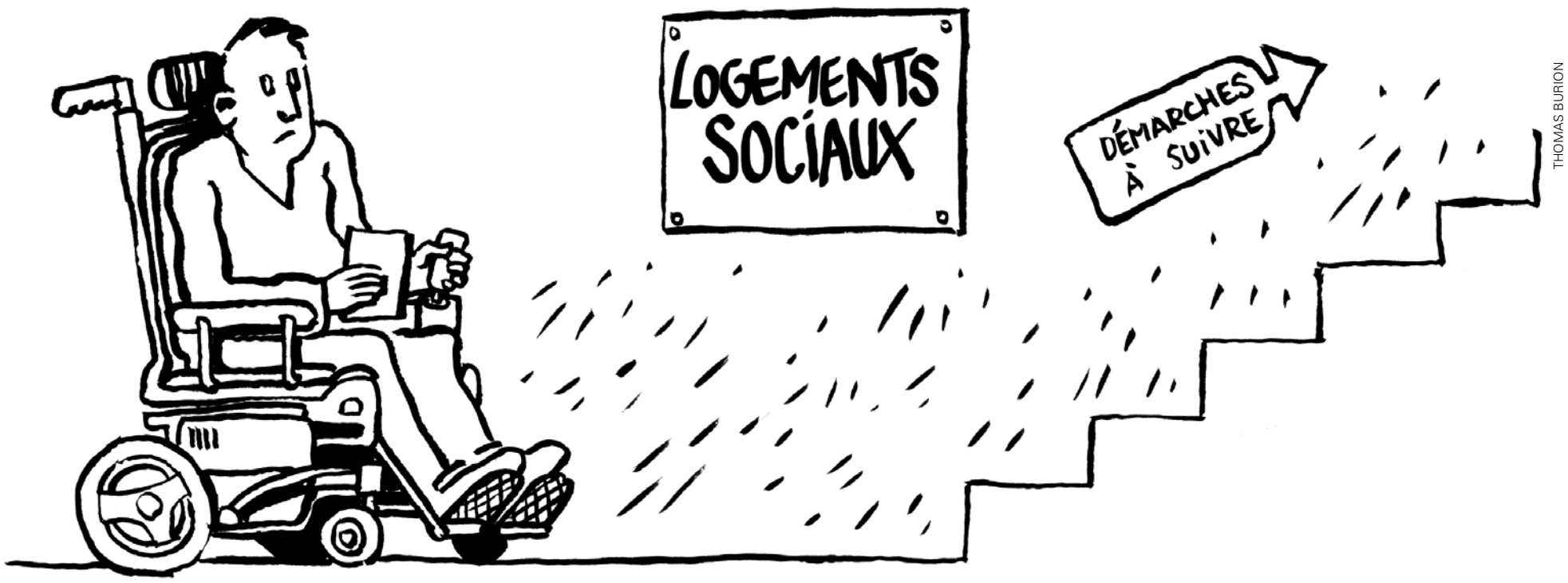
La régionalisation du bail et de la fiscalité immobilière offre donc aujourd'hui les outils au Gouvernement pour tenter d'enrayer la crise du logement en cadrant quelque peu le marché locatif privé. Malheureusement la volonté politique semble faire défaut. Le texte que le Gouvernement a adopté en première lecture début juillet de cette année loupe le coche. Il prévoit bel et bien l'élaboration d'une « grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties », mais en précisant toutefois « sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire ». Autant dire que cette grille n'aura strictement aucun effet sur les propriétaires peu scrupuleux, ceux-là même qui pratiquent des loyers abusifs pour des biens en mauvais état.

Pourtant, en 2005, Céline Fremault, aujourd'hui Ministre en charge du logement, était une des 5 parlementaires à signer une proposition de résolution visant la « mise en oeuvre d'une politique d'encadrement des loyers » [10]. Dix ans plus tard, aurait-elle oublié ses bonnes résolutions ? ●

1. Pour le reste, il y a un petit 40% de propriétaires-occupants et 10% de locataires dans les logements publics (logements social, communal, CPAS,...). *http://statbel.fgov.be*
2. *http://statbel.fgov.be*
3.L'État Fédéral d'abord et puis la Région depuis le transfert de compétences pour la politique du logement en 1989.
4; Observatoire des Loyers 2015 - *http://www.slrb.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement*
5. *Ibid.*
6. À titre d'exemple, le PPAS Tour et Taxis, actuellement à l'enquête, autorise 80.000 m² de bureaux supplémentaires.
7. Si ces améliorations se font bien au bénéfice des locataires concernés, malheureusement l'évolution des prix de l'énergie ne leur permet pas de rattrapage financier.
8. Observatoire des loyers 2015 - *http://www.slrb.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement*
9. *Ibid.*
10. *http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2004-05/109247/images.pdf*

TÉMOIGNAGES

Propos recueillis par Mohamed Benzaouia, IEB



THOMAS BURION

LA PÉNURIE DANS LA PÉNURIE

Entretien réalisé le 28 juin 2016.

Je suis dans un logement social depuis environ cinq ans et ça fait presque trois ans que j'attends un logement adapté à mon handicap. Pour l'obtenir, je me suis inscrit au Foyer Bruxellois, une assistante sociale est venue me voir et la procédure a été lancée. Je devais déménager le 25 mai, au début je croyais qu'il s'agissait d'un retard dans l'exécution des travaux mais je me suis rendu compte que ce n'est pas le Foyer Bruxellois qui est maître d'œuvre mais la Ville de Bruxelles. Finalement, on me dit que l'appartement n'existe pas du tout ! On en reconstruit de nouveaux et toujours pas d'appartements adaptés, on trouve ça tout à fait logique de bâtir en ne respectant pas la loi. J'aimerais bien savoir où passent ces subsides pour les logements adaptés aux PMR (Personnes à mobilité réduite). Au Foyer Bruxellois, sur 3.800 logements, seulement huit sont adaptés, alors que la ministre Céline Fremault a déclaré au parlement que 5 % des logements sociaux sont destinés aux PMR. Ça veut donc dire qu'il en manque 182 ! On demande aux citoyens de respecter les lois alors que les pouvoirs publics ne les respectent pas.

Voyant que mon dossier n'avançait pas, je me suis rendu à la direction du Foyer Bruxellois pour voir ce qu'il se passait. Et là, j'ai pris un coup de gueule : la direction ne veut plus me parler parce que je réclame avec détermination mon droit à un appartement adapté à mon handicap. Et ça, ça ne plaît pas au directeur. J'ai alors appelé le cabinet de la Ministre Fremault en charge à la fois du logement et des personnes handicapées. Je leur ai dit que si je n'obtenais pas un rendez-vous dans les quinze jours, je viendrais camper devant chez eux et j'avertirais les médias. Vous imaginez le scandale : un paraplégique qui n'obtient pas un appartement adapté et la ministre refuse de l'écouter ? Vingt minutes plus tard, ils proposent de m'intercaler entre deux réunions. J'ai rencontré le responsable du logement bruxellois, le Chef de cabinet, la secrétaire et l'assistante sociale du cabinet. Ils ont présenté leurs excuses, que je n'ai pas acceptées, parce que j'ai déjà reçu des milliers d'excuses, maintenant je veux du concret. À la fin, ils ont dit qu'ils allaient interpeller le bourgmestre. Je suis curieux de voir la suite. Quand j'étais SDF, on m'avait promis un logement que je n'ai jamais eu... Je leur donne une semaine pour réagir, sinon j'alerte la presse et j'irai camper là-bas jusqu'à ce que j'obtienne quelque chose. Après mon opération, je ne pourrai plus rentrer dans mon appartement actuel. De la sorte, je ne peux pas fixer la date de l'intervention que je ne cesse de reporter tant que je n'ai pas de logement adapté à mon handicap.

Ça fait deux ans et demi que je suis dans cette situation et au fur et à mesure, je me suis rendu compte que je ne n'étais pas le seul handicapé à subir les mêmes lenteurs insupportables. Si tu n'as pas une salle de bain adaptée, comment tu fais ? Ce sont des besoins de tous les jours. Il vous faut en permanence une infirmière et pour quelques services, elles doivent être deux, ce qui est impossible dans cet appartement. C'est des problèmes qui sont peu visibles, les personnes concernées ne se prononcent pas souvent publiquement et développent une forme de peur de perdre l'appartement qu'elles ont même s'il n'est pas adapté. Moi je m'en fous d'être à la rue, là au moins tout est à ma hauteur. J'en ai ras-le-bol.

On m'avait proposé un logement adapté à Haren. Il était splendide mais le problème, c'est qu'il faut une heure et demie pour arriver à Saint-Pierre où je consulte un kiné spécialisé pour les paraplégiques trois fois par semaine. Il me faut un logement proche ou du moins permettant des trajets en transport en commun pas trop longs. De plus, j'ai ardemment tissé des liens dans les Marolles. L'autre jour, les jeunes ont remarqué que j'étais fatigué, ils m'ont poussé jusque devant chez moi, je ne suis pas sûr de pouvoir reconstruire cela dans un autre quartier comme Haren... Pour moi, cette proposition c'est une voie de garage, une cité d'handicapés. Ici, j'ai les transports en commun, l'hôpital, le magasin et la gare du Midi tout proche. Tout est devenu facile pour moi et surtout de plus en plus agréable. C'est mon quartier ici, c'est vivant, ça me permet de me connecter au monde. ●

FRANCOIS HUBERT

PARCOURS DE COMBATTANTE...

Entretien réalisé le 16 août 2015.

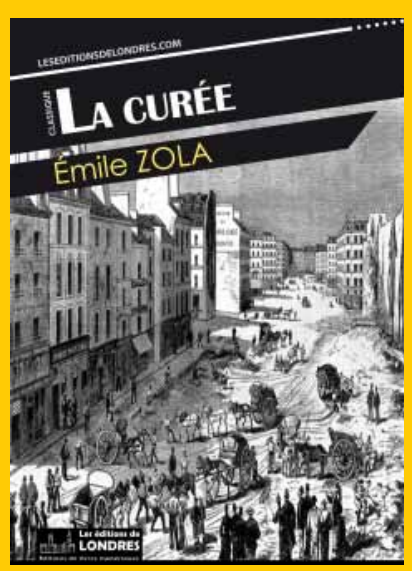
J'habite dans le quartier de Cureghem depuis le mois de mai 2011. J'ai quitté mon pays pour protéger ma fille de l'excision. Je suis venue me réfugier en Belgique. Pendant ma procédure d'asile on m'avait envoyée à Namur et après plusieurs mois j'ai obtenu la reconnaissance de réfugiée. J'avais deux mois pour libérer mon logement au centre d'accueil. Et comme je n'ai pas trouvé de logement à Namur, j'ai débarqué à Bruxelles dans un « centre de transit » où je pouvais rester de 20h à 7h du matin avec mes enfants mais en journée j'étais dans la rue, je mangeais à Cosmos (restaurant social) et j'ai obtenu l'aide de l'ULAC (l'Union des locataires d'Anderlecht-Cureghem). Entre-temps, on m'a trouvé un logement qui était temporaire avec un contrat de 2 mois et demi qui a été renouvelé. À l'époque j'étais au compte de l'AIS Quartiers asbl. Mais il y avait beaucoup de problèmes dans cet appartement. C'était un vieil appartement, où il n'y avait pas de chauffage. Vivant seule avec 3 enfants, en hiver ça n'a pas été évident. Mes enfants étaient tout le temps malades. Finalement je suis allée voir l'ULAC avec les autres locataires pour demander du secours et leur demander de prendre en charge le problème du chauffage.

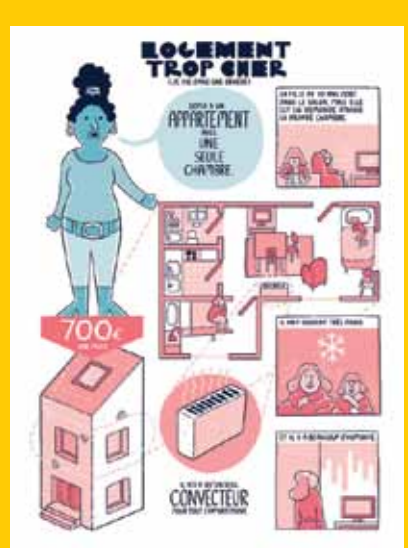
Je me suis inscrite dans beaucoup d'agences immobilières, dans des maisons sociales, des propriétés communales. J'ai cherché cherché pendant deux ans mais partout où je passe, surtout dans les logements privés, ils ne m'acceptent pas parce que je suis au CPAS et que je suis une femme seule avec 3 enfants. Donc je vous avoue que cela n'a pas été facile pour moi et pour mes enfants. L'ULAC m'a beaucoup aidée, ils se sont beaucoup impliqués, ils ont même arrangé les escaliers car il n'y avait pas de sécurité et mes enfants tombaient toujours. Les autres locataires ne sont plus là mais moi je ne sais pas où aller avec ma composition de ménage et mes revenus limités. Je ne peux pas avoir un logement 3 chambres et salon ici à Bruxelles.

Par rapport au quartier, c'est l'éducation de mes enfants qui m'inquiète un peu. Je vous avoue que ce n'est pas un milieu propice pour mes enfants... Ici le logement n'est pas sécurisé. La porte d'entrée est tout le temps cassée et cela m'inquiète. Sinon, moi personnellement ça va, quand je ne suis pas à ma formation, je suis à la maison. L'école des enfants est proche, ils étudient à l'Institut Notre Dame. Les magasins sont proches mais je vais au marché des Abattoirs parce que ça me coûte moins cher. Ça, quand même, c'est un avantage. J'arrive à m'en sortir avec la proximité de ce marché.

Moi franchement, j'aimerais que les autorités s'impliquent réellement dans les questions de logements à Bruxelles qui causent énormément de problèmes à nous les pauvres qui sommes dans des situations de précarité. Ça devient très difficile pour nous et j'ai peur que cela ait des répercussions sur nos enfants qui sont l'avenir de ce pays. Ce sont des protections qu'il faut prendre pour éviter des conséquences à long terme. Parce que moi je suis ici « assimilée belge » avec les enfants, ont est censé vivre ici, rester, donc moi j'aimerais que mes enfants aient une bonne éducation, un bon suivi, pour qu'ils servent à quelque chose pour ce pays. Il ne faut pas qu'ils deviennent des délinquants. Et pour qu'un enfant ait un bon avenir, je crois qu'il y a des conditions déterminantes qui influencent les comportements. Et le logement est une condition sine qua non. C'est très très important. ●

POUR EN SAVOIR PLUS





RAPPORTS ET REVUES

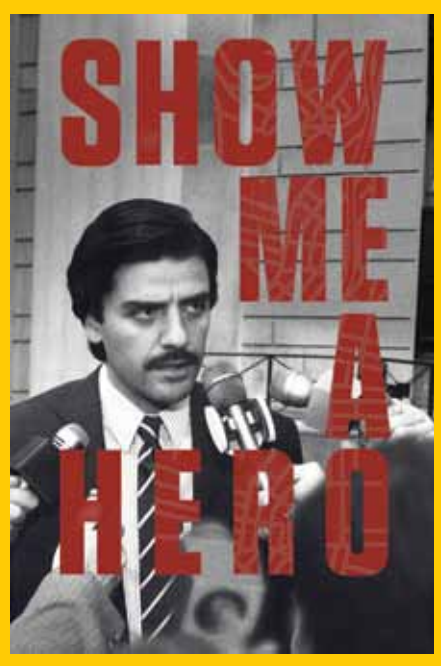
Rapport sur la pauvreté
La rédaction du rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale fait partie de la mission de suivi de l'état de la pauvreté.
Il comprend cinq parties: le Baromètre social (annuel), le Rapport thématique, les Regards croisés, le Plan d'action bruxellois de lutte contre la pauvreté et la Synthèse de la table ronde.
Plus d'infos:
http://www.observatbru.be/documents/publications/publications-pauvrete/rapports-pauvrete.xml?lang=fr

Observatoire des inégalités
Un média indépendant qui regroupe des chercheurs issus du monde universitaire et des acteurs de l'associatif, inquiets face à la persistance et la croissance des inégalités sociales, et le constat d'un manque cruel d'informations à leur sujet.
http://inegalites.be

Brussels Studies
(Numéro 99, 6 juin 2016)
Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux.
Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal, Johan Surkyn.
http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/BruS99FR.pdf

Observatoire des Loyers
Enquête 2015: *http://www.slrb.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement/observatoire-des-loyers-2015/view*

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)
Et son excellente revue «art. 23»
http://www.rbdh-bbrow.be



LIVRES

«La Curée» d'Emile ZOLA.
Deuxième volume de la série «Les Rougon-Macquart», «La Curée» a pour thème la vie débauchée de Paris au Second Empire. On y assite à la mise à sac des petites ruelles moyennageuses de Paris au profit des grand boulevards haussmanniens, avec à la clé l'impossibilité pour le petit peuple de monter des barricades tant les boulevards sont larges et l'opportunité que cela a représenté pour la bourgeoisie de l'époque qui a ammassé des fortunes considérables en spéculant sur les quartiers promis à la destruction.

BANDE DESSINÉE

«**Il était une voix**», associations Eyad et Cultures&Santé.
Il était une voix est un projet BD belge ayant pour vocation d'interroger notre modèle de société.
Quatre thématiques (emploi, santé, école, logement) sont illustrées chacune par 2 dessinateurs différents.
La BD sera éditée en version papier d'ici la fin de l'année 2016.
http://iletaitunevoix-bd.be

FILMS

«Show me a hero», HBO, 2015.
Cette mini-série écrite par David Simon (six épisodes) raconte l'histoire vraie du maire d'une petite ville de l'État de New-York. À la fin des années 80', cette ville de banlieue se voit contrainte par un juge fédéral de construire 200 logements sociaux sur son territoire. La résistance féroce des habitants, – majoritairement issus des classes moyennes blanches – à ce projet déterminera la vie politique de la ville durant plusieurs années et la mènera au bord de la faillite.
La force de la série est qu'elle montre, au-delà du portrait, les deux points de vue sur la question et le fonctionnement d'un système dans lequel tout le monde, en fait, est contraint. Les ménages de la classe moyenne, quelles que soient leurs convictions en la matière, vivent dans la hantise de la dévaluation d'un bien immobilier, leur logement, qui représente souvent pour eux l'investissement d'une vie entière.
(Empruntable à PointCulture et à Video-Express.)

LA PLATEFORME LOGEMENT

La plateforme logement est un regroupement d'associations et de syndicats défendant le droit au logement dans la Région de Bruxelles-Capitale. C'est cette plateforme qui revendique que dans le cadre de l'accord du gouvernement pour la période 2014-2019, le droit à un logement décent et abordable soit inscrit noir sur blanc dans le code du logement et que dans le cadre de la régionalisation de la loi sur les baux, une grille des loyers de référence soit établie et qu'une instance d'arbitrage soit mise sur pied pour permettre aux locataires victimes de loyers abusifs de renégocier leurs loyers. Outre IEB, la plateforme réunit, entre autres, le syndicat les locataires, la FEBUL, le RBDH, la CSC bruxelloise, la FGTB bruxelloise, le MOC et les équipes populaires.
www.plateformelogement.be

WIM DIDELEZ (APPP)

Repaver l'avenue du Port procurerait de l'emploi à 10 paveurs pendant 9 mois.

Avenue du Port, troisième round !

Voilà une lutte débutée en 2008 et qui fut la saga de l'été en 2011 : chantier finalement déclaré illégal. Après un deuxième échec en 2014, l'administration régionale s'y reprend une troisième fois. Elle s'entête ? Nous aussi. C'est qu'on y tient, à ce *monument couché*, qui nous est parvenu à peu près intact. L'avenue du Port : un point de résistance écologique et social à la perte d'identité de la ville.

Patrick Wouters, BruxellesFabriques

Leurre

Cette fois-ci, le gouvernement régional y met le paquet : lors de la conférence de presse «Avenue du Port, un projet d'avenir» tenue sous les auspices du ministre-président en personne au cabinet du ministre Pascal SMET, ce dernier annonçait, rayonnant, que le nouveau plan prévoyait une rangée supplémentaire d'arbres, et une piste cyclable de 4m de large. Comme si cela pouvait masquer la banalité du projet !

Pourquoi s'acharner à vouloir la «moderniser»? À qui profite le crime ?

Quand on examine les profils donnés à l'avenue par le nouveau plan, on remarque tout de suite que les platanes côté Tour & Taxis se trouvent dans le chemin de la piste cyclable et ont été priés de dégager. Fort opportunément, leur rangée est incomplète, les exemplaires abattus les années précédentes n'ayant pas été remplacés. Les « modernisateurs » peuvent donc replanter des ormes, mais de façon à permettre la redistribution de l'espace. On constate aussi que les stationnements pour camions sont entièrement supprimés.
Il n'était pas possible de les conserver et d'offrir à la fois une piste cyclable bidirectionnelle de 3,60 à 4m de large ET une rangée supplémentaire d'ormes.
Vous me direz : il faut faire des choix dans la vie. Certes, et ici le choix qui a été fait est celui qui rencontre les besoins des promoteurs immobiliers : pour être valorisée, la zone doit être « assainie », livrée à la promenade et à l'agrément. Le canal doit devenir un *trendy waterfront* [1].
Il n'est en effet pas possible de vendre les appartements tels qu'il s'en construit là (Tour & Taxis, UP-Site, Canal Wharf...) à 3.800 eur/m², à deux pas de centrales à béton et d'entreprises de recyclage de vieux métaux [2]. Ces appartements ne peuvent être acquis par les habitants du quartier, dont le revenu médian par déclaration fiscale en 2011 est de 1.200 eur/mois. Pour payer un tel appartement de trois chambres, vendu à 420.000 eur, il faudrait y consacrer la moitié de son revenu pendant... 58 ans ! (600 eur x 700 mois, emprunt à 0% !). Il faut donc attirer des ménages plus solvables dans ce quartier où ils ne sont pas majoritaires [3]. C'est ce que les autorités appellent favoriser la mixité sociale. À terme, cela finit toujours par l'éloignement des personnes à petits revenus qui y habitent : les loyers y deviennent trop chers pour eux. En Afrique, on appellerait cela de la colonisation. En Europe, ça s'appelle de la *gentrification*. Que 220 camions sortent journellement de la centrale d'Inter-beton n'entre pas en ligne de compte [4]. Que l'avenue du Port écoule le charroi incessant des camions de la firme De Meuter amenant les terres et déchets de construction de Bruxelles vers sa centrale de tri de Grimbergen non plus. Pourtant, tous ces camions permettent à Bruxelles de se construire, pour le plus grand profit de ces mêmes promoteurs immobiliers... Mais voilà, il ne sera plus possible de garer un camion avenue du Port. Pas question non plus d'y tomber en panne, ni de décharger, ni d'effectuer des travaux : il n'y a plus la place. Il faut circuler, et vite !

Ce qui nous inquiète encore plus, c'est demain

Ce qui nous inquiète encore plus, c'est que le gouvernement bruxellois ne prend pas en compte les besoins à longue échéance de Bruxelles : on ne peut pas faire comme si le pétrole était inépuisable, on ne peut plus nier la proximité du réchauffement climatique. Comment allons-nous alimenter Bruxelles d'ici 30 ans, lorsque le transport routier de masse aura vécu ? [5] (et ne rêvons pas de camions électriques : il n'y a tout simplement pas assez de lithium dans le monde pour toutes ces batteries d'accumulateurs). C'est alors que le canal prendra tout son sens : déplacer une forte charge sur l'eau consomme très peu d'énergie (il y a moins de cent ans, des péniches de 150 tonnes étaient encore halées à bras d'homme !).
Il faut préserver l'avenir. Il faut conserver en ville des quais praticables, il faut garder aux terrains voisins du canal leur affectation ➡

> Parfois, on ne s'explique pas cette haine contre ce qui est différemment beau. Car elle est belle cette avenue du Port, et ce devrait être le seul argument qui vaille, le seul qui devrait importer, le seul auquel se rendre. Ce devrait être aussi simple.
>
> Paul Hermant, Chroniques, La Première, 2011

d'entreposage. Permettre la construction de logements de luxe sur ces terrains en fait flamber le prix, ensuite plus moyen de revenir en arrière : le sol est devenu trop cher pour une affectation d'entreposage. C'est en ville, proches des lieux de consommation, et pas à Hal ou à Vilvorde [6] que devront se trouver à l'avenir les surfaces de stockage. L'avenue du Port doit rester un axe de desserte pour cette activité.

Pourquoi conserver les pavés est réaliste

Il est parfaitement réaliste de conserver à l'avenue du Port ses pavés. Ne fut-ce que parce que le matériau est déjà sur place. Les pavés de porphyre – roche volcanique (belge) extrêmement dure – sont indéfiniment récupérables pourvu qu'ils soient posés sur sable (ne surtout pas les noyer dans le ciment : ils seront irrémédiablement souillés). Évidemment, après 50 ans de non-entretien (la dernière réfection date de 1964) [7], il s'impose de « relever » les pavés, c'est-à-dire les reposer, et comme les réseaux d'égouts doivent être revus, il faudra aussi refaire les fondations de l'avenue. Mais le surcoût du repavage est faible par rapport au béton ou à l'asphalte : faire paver une chaussée par des professionnels coûte 20 eur/m². Soit 560.000 euros [8] distribués en salaires plutôt que gaspillés en matériaux. Se débarrasser des pavés et les remplacer par du béton ou de l'asphalte implique en outre un charroi d'environ 1.100 camions de 25T de charge nette (pour donner une idée : garés pare-chocs contre pare-chocs, ça fait une file de Laeken à Malines : 19 km). Et il faut encore ajouter les voyages à vide ! Le projet du gouvernement bruxellois prévoit « évidemment » une dalle en béton sur fondation de béton maigre. Très gourmand en énergie, le béton : l'énergie grise [9] de ces matériaux permettrait de chauffer un appartement bruxellois de 2 chambres pendant 210 ans.

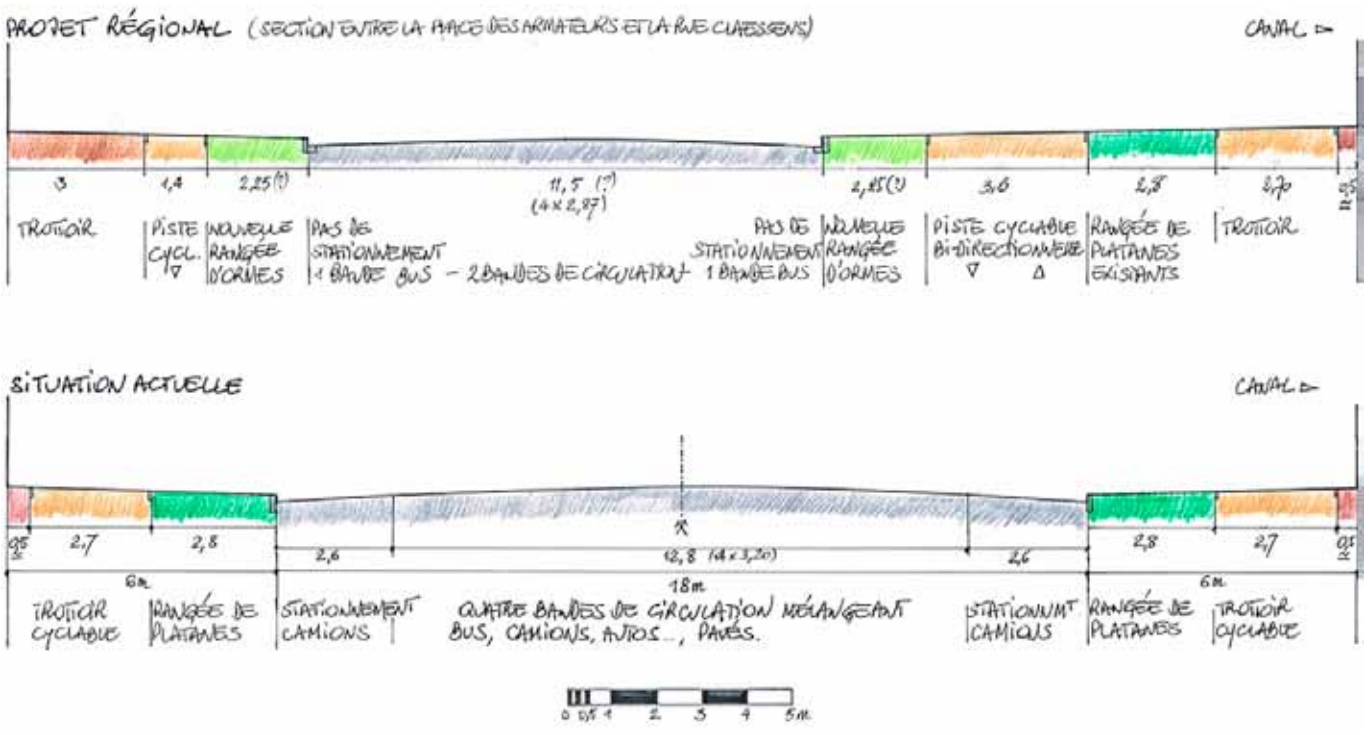
PHILIPPE MEERSSEMAN, 2007.

Les projets successifs

Le premier projet, 9 octobre 2008 (suppression des pavés, 2 x 2 bandes de circulation en béton, abattage des 300 platanes, nouvelles pistes cyclables) introduit à l'origine par le ministre Pascal SMET, puis porté par la ministre Brigitte GROUWELS a été définitivement recalé le 5 octobre 2011 suite au jugement du tribunal de 1re instance de Bruxelles qui l'a déclaré illégal.

Le deuxième projet, 17 décembre 2013 (suppression des pavés, 2 x 2 bandes de circulation en asphalte, suppression de tous les stationnements, conservation des 300 platanes) introduit par Brigitte GROUWELS n'a pas passé le cap de la Commission de Concertation du 11 mars 2014.

Le troisième projet sera déposé sous peu et consiste en : suppression des pavés, 2 x 1 à 2 bandes de circulation en béton, nouvelles pistes cyclables (respectivement 1,4 et 3,6 m de large), abattage de la rangée de platanes côté Tour & Taxis, remplacée par une rangée d'ormes, conservation de la rangée de platanes côté canal, doublée d'une nouvelle rangée d'ormes, suppression de tous les stationnements (voir illustration ci-dessous).



L'expert a perdu connaissance...

Mais voilà, paver sur sable reste un art (qui se perd). Le secret est de tasser très fortement les sous-couches (étaler par couches de 10 cm : au total 30 cm de cailloux de porphyre suivis de 20 cm de sable dru, mouillé à refus). Alors intervient le paveur qui enfonce les pavés dans le lit de pose, et qui dame les rangées fortement et régulièrement. La chaussée bouge un peu, ça se déforme, mais ça ne casse pas. Seulement, cette structure est extraordinairement compliquée à modéliser, alors les mathématiciens ont renoncé. Alors, par peur de l'inconnu, et poussés dans le dos par le lobby des cimentiers, les «fabricants de normes» ont préconisé le bon – gros – béton - et – avec – ça – on – a – la – paix [10].

Bruit et vitesse

Nos adversaires accusent les pavés d'être bruyants, ce qui nuirait à la quiétude du futur parc à implanter le long du bassin Béco (quai des Matériaux, face à la KBC).
Les mesures de bruit que nous avons effectuées ont montré que, globalement, il n'y a pas de différence significative entre le bruit mesuré le même jour dans la circulation (rapide, sur asphalte) de l'allée Verte, et celle (plus lente, sur pavés) de sa voisine, l'avenue du Port.
Les pavés freinent la vitesse des véhicules (parce qu'ils donnent au conducteur l'impression qu'il force sa vitesse, à cause du bruit produit dans l'habitacle). Des mesures de vitesse comparatives effectuées par la police de Bruxelles en 2011 et 2012 montrent de la même façon que la vitesse imposée de 50 km/h est en moyenne respectée avenue du Port (pavée), et pas du tout allée Verte (asphaltée).
Et donc, les pavés réduisant la vitesse des véhicules, les accidents sont moins graves : le piéton a encore une chance de survivre au choc. Le bruit généré par les pavés prévient en outre malentendants et distraits de l'arrivée d'un véhicule silencieux (hybride ou électrique).
Alors, bruyants, les pavés ?
Une voirie où les vitesses des différents types de véhicules sont voisines est beaucoup plus sûre. C'est une erreur de vouloir matérialiser les différentes bandes de circulation: l'automobiliste se sent alors «propriétaire» de « sa » bande et a tendance à foncer.
Réduire les marquages au sol provoque l'incertitude relative de l'automobiliste, qui roule alors spontanément moins vite. Réduire la vitesse des automobiles favorise le partage de la chaussée et les manœuvres lentes des camions qui accèdent aux entreprises.

Apprendre à voir

Comme il est parfaitement réaliste de conserver à l'avenue du Port ses pavés, il est parfaitement réaliste d'en conserver les proportions majestueuses.
C'est pourquoi il importe tant que les alignements restent à leur place : ce sont les arbres qui donnent à l'avenue son gabarit, ce sont eux qui lui donnent son allure.
Il est essentiel qu'ils restent au même endroit, pour conserver à l'ensemble son ampleur et l'harmonie de ses proportions (l'avenue fait 30m de large, avec une chaussée de 18m et des accotements de 6m : 1/5 - 3/5 - 1/5, la beauté par la simplicité). Le nouveau projet est dissymétrique, comporte deux tronçons différents sur sa longueur, bref l'hétérogénéité totale !
Nous voulons pour le quartier une avenue du Port avec :
- Conservation de son riche patrimoine et de ses amples proportions;
- Réparation des pavés de l'avenue du Port par la création d'emplois de paveurs;
- Conservation de la diversité culturelle et sociale du quartier;
- Création de logements pour les classes populaires;
- Maintien de capacités de stockage importantes au bord du canal, pour garantir son (futur) rôle essentiel de distribution au cœur de la ville;
- Aménagement confortable des traversées cyclistes, dans la continuité de la piste, à chaque carrefour, à chaque entrée carrossable. ●

Une mobilisation exemplaire

Lorsqu'on apprit que le chantier allait quand même se faire, l'ARAU, BruxellesFabriques et le Comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stépahnie organisèrent une conférence de presse le 23 mars 2011 pour dénoncer ce massacre planifié du patrimoine industriel et portuaire bruxellois. Cela mena à la création de l'APPP (Action Patrimoine, Pavés, Platanes).

La mobilisation occupa ensuite le restant de l'année 2011 : 120 personnes s'enchaînent symboliquement aux platanes le 27 mars ; à partir du 9 avril, recueil des 12.000 signatures de la pétition ; adoption de chacun des platanes par un parrain/une marraine ; affichage artisanal le long de l'avenue, 200 participants au flash-mob à Tour & Taxis le 11 mai ; placement d'une affiche géante de 12 x 15m square Sainctelette pendant la semaine du 3 août ; le 28 août, organisation de la fête du Stadsboom (démarquage humoristique du Meiboom : Les Bûûmredders utilisent les pavés pour enlever son tranchant à la Grûûte Kettingzoeg pilotée par le Dikkenek) ; le 4 septembre, fête-action de la Veste Retournée ; le 18 septembre, organisation de la Journée «OFF» du Patrimoine (visites commentées de l'avenue du Port, NL et FR) ; toutes activités reprises par la presse qui en fit la saga de l'été.

Cette mobilisation valut au comité de défense de l'avenue du Port le «Prix du Bruxellois de l'année 2011, catégorie Société».

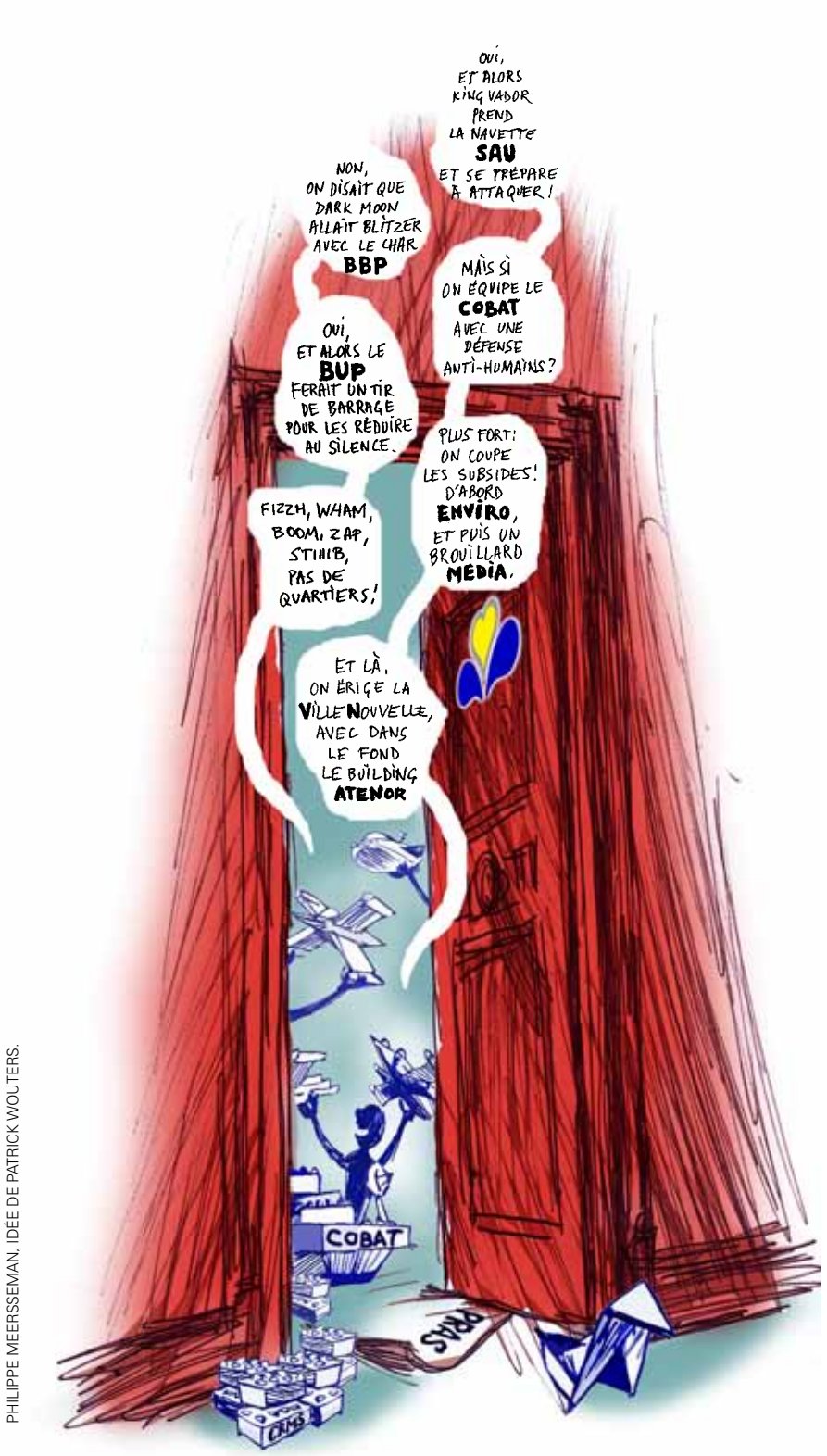
Plus d'infos sur : *www.avenueduport.be*

PATRICK WOUTERS, 2012.

Coupe dans les fondations de l'avenue du Port.

1. «*Tombez amoureux du canal. Le Canal a besoin de plus d'amour. Finis les tas de ferraille, finie l'industrie grisâtre. Faites de l'eau un atout, un lieu vert pour rencontrer et se détendre, où vous pouvez habiter», profiter et rêver.*
Publicité électorale de Pascal SMET pour les élections régionales 2014.
2. Les villes, produisant de la vieille voiture, du vieux frigo, des vieux GSM et ordinateurs constituent désormais ce qu'on appelle des *mines urbaines*.
3. « *Nous avons besoin de vrais habitants, qui paient des impôts* » : déclaration de Geoffroy COOMANS, échevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles à propos de Tour & Taxis. *(http://www.bruzz.be/nl/actua/coomans-over-thurn-taxis-privepark-kan-s-nachts-dicht)*
4. On ne peut pas déplacer trop loin une centrale à béton vers l'extérieur de la ville : le béton doit être coulé endéans les 110 minutes...
5. Une grande ville comme Bruxelles est tellement dépendante de la route pour son approvisionnement alimentaire qu'en cas de blocage total du trafic routier, la pénurie se ferait déjà sentir après 3 jours (encore un exemple de l'hyper segmentation «moderne» qui affaiblit la résilience de nos villes).
6. Simple prudence aussi de ne pas trop dépendre d'une autre région, libre de déterminer sa propre fiscalité.
7. Bel exemple de résistance, quand même: quelle chaussée de béton ou d'asphalte pour charroi lourd aurait résisté à 50 ans de non-entretien ?
8. La chaussée fait +/- 28.000 m².
9. L'énergie grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un matériau, tout au long de son cycle de vie, de son extraction à son recyclage en passant par sa transformation.
10. On rencontre la même méfiance envers l'usage de la chaux dans les maçonneries anciennes. «Ca tient toujours !?! Et si la force des maçonneries anciennes dépendait de la faiblesse du mortier de chaux ?» (Intitulé d'une journée d'étude récente de l'Institut du Patrimoine wallon). Le sociologue Richard SENNETT parle de «la tribu des bureaucrates qui rechignent à prendre la moindre initiative tant que les objectifs, les procédures et les résultats escomptés n'ont pas été balisés à l'avance» («Ce que sait la main : la culture de l'artisanat», Albin Michel, 2010).

Un régime présidentiel au profit de la spéculation immobilière ?



PHILIPPE MEERSSEMAN, IDÉE DE PATRICK WOUTERS.

La nouvelle est toute fraîche ! Le gouvernement bruxellois a décidé de créer un nouvel Organisme d'Intérêt Public (OIP) chargé de délivrer les permis en Région bruxelloise… « Encore un machin», dirait le général de Gaulle, qui s'y connaissait pourtant bien en concentration de pouvoir. Car après la Société d'Aménagement Urbain (SAU), bras immobilier public en charge de l'urbanisation des dernières friches publiques et le Bureau Bruxellois de la Planification (BBP), tous deux organismes d'intérêt public, voilà donc «Bruxelles Urbanisme & Patrimoine», contrôlé comme les prédécents par le Ministre-Président. Ce nouvel OIP serait par ailleurs piloté par son actuelle cheffe de cabinet adjointe : une belle manière pour le chef du gouvernement de prendre le contrôle direct sur une compétence dévolue jusqu'alors à l'administration. Une manière aussi d'en finir avec ce vilain défaut qu'a l'administration d'instruire les demandes de permis à charge ET à décharge, et de dégager la voie pour ces projets qui laissent « baba » les huiles politiques ferventes adeptes de rendez-vous immobiliers «hype» tels que le MIPIM, grand barnum cannois à l'occasion duquel elles n'hésitent pas à brader le territoire bruxellois au plus (ou moins) offrant… C'est peut-être l'occasion de rappeler les trois manières dont dispose un promoteur pour maximiser son taux de profit. Soit il achète un terrain pas cher (parce que dédié aux activités industrielles, par exemple) et il joue de son entregent pour en changer les affectations et y développer un projet plus rémunérateur. Soit il construit plus dense que d'habitude, une tour par exemple. Soit enfin, il vend le produit fini très cher… Certains promoteurs ont compris qu'à Bruxelles, il était possible de combiner les trois ! À condition que les pouvoirs publics interviennent… Ce fut le cas avec le PRAS démographique, qui a ouvert des territoires industriels à la promotion sans le moindre outil de captation des plus-values générées. Ça l'est encore plus avec ce «nouveau machin», qui pourra délivrer plus facilement des permis pour les tours qui font tant rêver nos amis d'Atenor (très affairé sur le site de Biestebroeck) et d'Extensa (qui rêve d'un chapelet de tours atteignant 150 m de hauteur sur le site de Tour & Taxis). Reste à s'arranger pour que les prix de vente soient les plus élevés possible, ce à quoi s'emploie le Gouvernement, notamment avec la réforme fiscale en cours, dont l'intention a été brillamment illustrée par le Ministre du Budget lors de la commission des finances du 2 février 2015 : « […] *nous devons essayer de faire augmenter la valeur des biens immobiliers car les droits d'enregistrement représentent une recette très importante à chaque transaction. Nous devons donc tendre vers une croissance continue de la valeur de nos biens immobiliers, ce qui permettra de continuer à attirer les investisseurs en Région bruxelloise.*»

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

Coordination : Mathieu Sonck
Secrétaire de rédaction : Mohamed Benzaouia
Collaborateurs : Sylvie Eyberg, Thierry Kuyken, Philippe Meersseman, Esther Raso Granda, Alice Romainville, Dalila Riffi et Patrick Wouters.
Couverture : Thomas Burion
Graphisme : François Hubert
Maquette : Elise Debouny
Imprimerie : Delferrière – 1, rue de l'Artisanat – 1400 Nivelles.
Éditeur responsable : Chloé Deligne
Rue du Chimiste 34-36 - 1070 Bruxelles.

ieb inter-environnement bruxelles

Rue du Chimiste 34-36 - 1070 Bruxelles.
Tél. : 02 801 14 80 – E-mail : info@ieb.be

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

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES