

PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE ERNOTTE : L'ARAU SOUTIENT LE PROJET, PAS LA MÉTHODE

Communiqué de presse du 29 avril 2008

Le projet de construction porté par la SLRB d'un ensemble de logements sociaux et moyens aux confins de la commune d'Ixelles, à la limite de Watermael-Boitsfort et de Bruxelles-Ville, passera en Commission de concertation ce mercredi 30 avril à la maison communale d'Ixelles.

Ce projet s'inscrit dans le Plan régional du logement défini en 2004 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et poussé par la Secrétaire d'État au Logement, Françoise Dupuis.

S'il répond très partiellement à un besoin criant en terme de production de logements, et en particulier de logements sociaux à Bruxelles, il suscite des interrogations quant à la méthode utilisée pour son élaboration, et doit dès lors servir d'enseignement pour les projets ultérieurs de cette ampleur.

I. Description du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble de 316 logements, répartis en 234 logements sociaux et 82 logements moyens, sur un site actuellement occupé pour partie par des jardins potagers et un bois. 117 emplacements de stationnement en surface sont prévus pour les logements sociaux et 82 emplacements souterrains pour les logements moyens.

La répartition des appartements est la suivante :

<i>Nombre de chambres par appartement</i>	<i>Nombre de logements sociaux</i>	<i>Nombre de logements moyens</i>	<i>Nombre total de logements</i>
1	94	0	94
2	64	45	109
3	44	37	81
4	32	0	32
Total	234	82	316

Les immeubles seraient construits en ordre semi-fermé (voir plan) de gabarits compris entre rez + 3 et rez + 4. La conception d'ensemble fait penser à celle d'une cité jardin. Les logements moyens seraient adossés aux jardins des immeubles avenue de l'Uruguay (encadré sur le plan). Une voirie à sens unique desservirait l'ensemble du site.

Le site est compris entre la chaussée de Boitsfort, la rue de la Forêt, l'arrière des maisons sises avenue de l'Uruguay et la ligne de chemin de fer 26. Un dépôt de matériel de la commune d'Ixelles occupe une partie de l'espace et ne serait pas destiné à être délocalisé.

D'après le rapport d'incidences, le site devrait accueillir 950 personnes¹.

II. La politique du logement

1. Les besoins de la Région de Bruxelles-Capitale en logements sociaux et moyens

Ce projet s'insère donc dans l'objectif du Plan régional du Logement visant à mettre en chantier 3500 logements sociaux et 1500 logements moyens d'ici 2009.

Depuis 1989, date de création de la Région, 2137 logements sociaux ont été construits par les opérateurs publics (chiffres 2005), soit une moyenne de 126 logements par an. Entre 1999 et 2005, cette moyenne chute à 26 logements. Cette production est très faible en regard des besoins sociaux : au moins 30.000 ménages sont inscrits sur la liste en attente d'un logement social, si l'on exclut les personnes qui y ont renoncé mais qui y ont parfaitement droit soit à peu près la moitié des Bruxellois². La rénovation des logements publics inoccupés (1.800 logements) ne suffira pas à répondre à une telle demande, d'autant que la rénovation vise à mettre aux normes actuelles d'habitabilité les logements anciens via l'accroissement de leurs superficies ou la réduction du nombre de chambres, entraînant de ce fait la réduction du nombre total de logements existants disponibles. La construction de nouveaux ensembles est donc une nécessité³.

¹ BEAI + Architectes associés, *SLRB-Ixelles-Rapport d'incidences*, 20 décembre 2007, p. 11.

² Le parc de logements sociaux bruxellois ne s'élève qu'à 38.000 logements soit 8 % du parc de logements total (N. Bernard, « Le logement social à Bruxelles : état des lieux et solutions alternatives », Actes de la 38^e École urbaine de l'ARAU, 2007, p. 107).

³ Par comparaison, le secteur privé a construit 2000 logements par an entre 1997 et 2006 (N. Bernard, *op. cit.*, p. 108). Rien que la SDRB seule a produit en moyenne 135 logements par an (P. Zimmer, « La production publique de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale », Actes de la 38^e École urbaine de l'ARAU, 2007, p. 86).

2. La position des associations

En 2005, une plate forme d'associations (ARAU, RBDH, IEB, ATD Quart Monde, Syndicat des Locataires...) s'est constituée pour préparer les réunions interministérielles sur le logement initiée par le Gouvernement fédéral et réagir contre les situations de mal logement.

Il en est ressorti un mémorandum qui préconisait entre autres la production massive de logements comme réponse à l'augmentation des loyers (masse critique de logements à prix contrôlés) et pour loger décemment les familles en attente.

Les mesures préconisées par les associations pour la production massive de logement font notamment appel à la mobilisation des terrains appartenant aux autorités publiques.

Le projet porté par la SLRB s'inscrit donc dans cette optique et dans ces revendications.

3. Le Plan régional du Logement

Initié en 2003 puis adapté en 2004, le Plan régional du logement est supposé réduire la pression à la hausse exercée sur les prix des habitations en accroissant la production de logements publics (3500 logements sociaux et 1500 logements moyens) sur cinq années. 540 millions d'euros ont été budgétés en décembre 2004 pour réaliser ce programme⁴.

Afin de réaliser cet objectif, la Région a eu recours au droit de superficie et, pour de premiers projets comme à la rue Ernotte, au marché de promotion : un terrain public est mis à disposition d'un promoteur privé pour une durée de trente ans à charge pour lui d'étudier, de construire et d'entretenir les logements pendant cette période. Au terme des trente années, le terrain et les logements reviennent en pleine propriété à la commune.

Dans le cas du projet soumis à enquête publique, le terrain appartient à la commune d'Ixelles qui l'a mis à la disposition de la SLRB, agissant comme opérateur, pour y faire construire, par une association momentanée entre un bureau d'architecte et une entreprise de construction, un ensemble de logements. La gestion des logements moyens sera du ressort de la Commune d'Ixelles, et de celle du Foyer ixellois en ce qui concerne les logements sociaux.

4. La position des riverains

Le Comité de quartier Ernotte – Boondael s'est exprimé à plusieurs reprises contre la réalisation de ce projet au motif principal qu'il risque d'entraîner « *irréremédiablement une 'ghéttoïsation' du Quartier Boondael* » en raison de la densification des logements sociaux dans le quartier et « *qu'il est de l'intérêt de tous de ne pas transformer nos communes en lieux inhospitaliers, caractérisés par une délinquance chronique* », selon les termes de la pétition du comité⁵. La pétition aurait recueilli 3.000 signatures au 10 avril 2008⁶.

⁴ N. Bernard, *op. cit.*, p. 110.

⁵ <http://www.lapetition.be/en-ligne/opposition-au-projet-de-construction-quartier-boendael-zones-3-et-4-1574.html>

⁶ http://www.actu24.be/MBO_Article/129875.aspx

Les riverains redoutent également le risque d'une mauvaise tenue des futurs logements (absence de concierge, proximité des locaux de poubelle...), la mauvaise implantation (proximité par rapport aux façades arrières des maisons de l'avenue de l'Uruguay), le rejet de l'air vicié des parkings, la multiplication des venelles propices aux exutoires divers et variés, l'absence de contrôle social pour les plaines de jeux...

Ils font également part d'une mauvaise connexion par transports en commun entre le quartier avec les infrastructures culturelles, hospitalières, les lieux d'emploi, etc.

À travers ce discours s'exprime leur crainte d'une concentration de logements sociaux dans le quartier, ce qui est une forme de peur de l'autre. Il est du devoir des responsables politiques de démystifier la cohabitation au sein d'ensembles sociaux et entre les logements sociaux et les quartiers environnants.

III. Analyse du projet

1. Les méthodes utilisées

Les méthodes employées pour mener l'opération de construction de logements méritent cependant d'être mises en question :

- La structure juridique mise en place pour la conclusion et l'exécution des projets de logement – le marché de promotion décrit plus haut – a un gros inconvénient : elle ne permet pas une étude urbanistique préliminaire permettant une discussion publique sur l'implantation, les volumes... En effet, un marché de promotion implique le dépôt d'un projet « clef sur porte », donc a priori non discutable, à prendre ou à laisser. Dès lors, comme il n'y a aucune marge de discussion préalable, le projet, cadencé par des considérations financières liées au cahier des charges, ne peut être modifié en tenant compte d'impératifs urbanistiques.
- Une seule réunion d'information a été organisée avec les riverains en octobre 2007. À cette occasion, ils se sont sentis méprisés, incompris face à leurs attentes et leurs craintes. Cet événement, qui a enchaîné les positions des uns et des autres face au projet de logements, démontre la nécessité de prévoir une approche plus ouverte de ce que d'aucuns appellent erronément la « participation », qui est en fait de l'information.

2. La question de la densité

Certains riverains dénoncent la densité trop importante de logements sociaux en regard de la présence des logements sociaux au Dries sur la commune de Watermael-Boitsfort.

Le projet soumis à enquête publique prévoit certes un accroissement de la densité mais dans des formes qui ne vont pas sans rappeler les cités sociales du Logis ou de la Cité Moderne (jardins ouverts, venelles...). Cette manière de procéder introduit des formes de la périphérie en milieu urbain. La proximité de la Forêt de Soignes et du Bois de la Cambre n'impliquent pas que le caractère urbain du site soit voué à un ordre semi-fermé. En outre, cette forme ne constitue pas la forme la plus dense de logement.

3. La forme urbaine

La forme urbaine semi-fermée ne prévoit pas de jardin privatif et ne permet pas l'instauration d'une intimité liée à l'existence d'un espace privé, séparé de l'espace public (la rue). Cela pose la question de l'appropriation de l'espace privé par les habitants.

Le site faisait l'objet d'un Plan particulier d'affectation du sol adopté en 1962, modifié en 1986 et abrogé le 30 mars 2006. Ce plan prévoyait la construction d'immeubles barres à cet endroit. Il a été abrogé entre autres au motif « *que l'implantation d'immeubles en ordre ouvert génère de nombreux espaces résiduels, difficilement maîtrisables, lesquels ne profitent pas véritablement aux habitants* »⁷. Si le quartier a échappé à ce type d'immeuble (comparable au type d'immeubles du logement social du Dries), le projet conserve des caractéristiques contre lesquelles le même argumentaire peut être tenu.

L'ARAU estime en effet que seule une forme urbaine associée à l'îlot fermé permet outre une densité urbaine, de créer des espaces privatifs au sein de l'îlot et donc une meilleure qualité de vie par le respect de l'intimité de chacun. En outre, cette forme est une réponse aux défis énergétique des années à venir et vers lequel le projet n'est pas assez orienté.

La question des toitures mérite aussi d'être abordée puisque le projet ne prévoit que des toits plats. Or, il n'est pas rare que ces toitures doivent être refaites régulièrement pour juguler les infiltrations. Il serait plus judicieux de prévoir des toitures inclinées.

4. La desserte en transport en commun

Contrairement aux affirmations des riverains, le site est relativement bien desservi en transports en commun puisque dans un rayon de 100 mètres, on trouve :

- un arrêt de la ligne 26 permettant une liaison vers le Vivier d'Oie, la gare d'Etterbeek, le métro Delta en 4 minutes et le métro Mérode en 7 minutes. La fréquence actuelle de 20 minutes devrait être augmentée avec la mise en place du RER. Seul bémol aujourd'hui, cette ligne n'est pas exploitée le week-end.
- Les trams :
 - Le 94 relie Hermann-Debroux (métro) au Heysel et donne une correspondance avec le 23 Midi-Heysel, le 25 Vanderkindere- Schaerbeek et le 71 Delta – De Brouckère. Fréquence : toutes les 6 minutes aux heures de pointe. Temps de trajet jusqu'à H.-Debroux (métro le plus proche) : 11 minutes.
 - Le 25 relie Rogier à l'arrêt Boondael et offre les mêmes correspondances que le 94 vers la ville avec l'avantage d'emprunter les boulevards de ceinture (via Petillon, Montgomery, Diamant, Meiser...). Fréquence : 6 à 7 minutes aux heures de pointe.
- Le bus 41 relie le quartier au centre commercial de la place Keym et au métro (Demey – H.-Debroux).

La localisation de nouveaux logements à cet endroit ne devrait donc pas être un problème pour les nouveaux habitants.

⁷ Arrêté du Gouvernement de la RBC portant approbation de la décision de la commune d'Ixelles d'abroger totalement le PPAS « Quartier Boondael : 3^e et 4^e zones », 30/03/2006.

Il est de la responsabilité de la Commune de sensibiliser la STIB et la SNCB à l'adaptation de leur offre du fait de la présence de 1000 habitants supplémentaires d'ici 2 ans.

5. La question des équipements

Les critiques adressées au projet portent aussi sur l'absence d'équipements type crèche, école... Pourtant, certaines écoles à proximité sur la commune de Watermael-Boitsfort peuvent accueillir d'autres élèves. De tels équipements ne sont donc pas indispensables mais certains d'entre eux, dont les crèches et club pour personnes âgées, permettraient de favoriser la mixité intergénérationnelle et contribuer à constituer une vie de quartier dense en sus du service évident à la population. L'absence de ces équipements dans le projet indique l'absence de réflexion d'ensemble à ce sujet là comme à Neder-Over-Hembeek et aux Dames Blanches, ce qui renvoie à la nécessité de prévoir des plans urbanistiques intégrant les différents aspects de la localisation d'un projet d'une telle ampleur.

6. La construction durable

Le rapport d'incidences relève que le projet se contente d'un K35 en terme de performance énergétique. C'est bien mais pas assez. En effet, il faut anticiper l'évolution énergétique. Le prix des combustibles grimpe depuis plusieurs années et rien n'indique que cette hausse va se tempérer dans les prochaines années, bien au contraire. On construit pour durer et pour des décennies. Les immeubles neufs, sociaux compris, doivent être à la pointe en matière d'économie d'énergie pour anticiper les crises énergétiques qui ne manqueront pas de survenir au cours de leur existence.

En outre, les immeubles sont destinés à des locataires sociaux, dont les revenus ne sont pas adaptés au paiement de lourdes charges pour le chauffage. Les économies de construction par une isolation limitée reportent la charge financière de l'énergie sur le dos des plus pauvres.

Conclusion

L'ARAU soutient le projet Ernotte mais pas la méthode. Il faut en finir avec les marchés de promotion car ils ne permettent pas de débat public ex ante sur la conception urbanistique du projet ce qui frustrer les riverains. Le projet de la SLRB pêche par plusieurs manquements qui ne doivent pas empêcher sa réalisation.

Ce projet est donc l'occasion de rappeler qu'il faut :

- La construction massive de logements sociaux et moyens à Bruxelles ;
- Des études urbanistiques préalables lorsqu'il s'agit de projet d'une ampleur comparable à celle du projet Ernotte ;
- Une planification en amont des besoins en transports en commun et en équipements (ce qui est grandement nécessaire pour les projets à Neder-Over-Hembeek et à Woluwé) ;
- Une campagne d'information pour désamorcer la peur du logement social dans la population et l'encouragement au vivre ensemble ;

- Des formes urbaines qui font appel à l'îlot fermé qui à la fois est urbain, procure des qualités d'habitation inégalables (comme les intérieurs d'îlots offrent la qualité et l'intimité aux logements) et produit la densité ;
- Construire durablement les logements publics, à commencer par les logements sociaux, et être à la pointe de la performance énergétique des bâtiments.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter Madame Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477.33.03.78