



## **Avis d'IEB dans le cadre de la concertation sur la demande de permis de lotir rue du Compas**

**6 décembre 2012**

### **Concernant l'affectation exclusive du terrain à une activité résidentielle**

Le terrain est situé en zone de forte mixité ce qui signifie qu'il peut être affecté à du logement, des équipements collectifs, des bureaux et des activités productives. Les fonctions autres que le logement ne peuvent pas dépasser 1500 m<sup>2</sup> par immeuble. Cependant, si le dossier est soumis à enquête publique, la zone peut accueillir des activités productives sans limite. Ce terrain était d'ailleurs occupé, avant démolition, jusqu'en 2009 par des ateliers et halls de productions et du bureau.

La SDRB a acquis le terrain en 2005 et développait, dans son rapport d'activités 2006, un projet mixte d'aménagement combinant 8.420 m<sup>2</sup> d'activités productives (espaces pour des PME) et 8.068 m<sup>2</sup> de logements répartis en immeubles : un immeuble à front de rue et des immeubles de type duplex le long d'une voirie piétonne perpendiculaire à la rue principale.

Le projet présenté aujourd'hui se démarque complètement de ce projet initial puisqu'il s'agit désormais de constituer 5 lots destinés uniquement à du logement : 74 logements SDRB et 64 logements SLRB répartis autour de deux voiries à créer + la création d'un jardin semi-privatif.

La SDRB justifie ce changement d'affectation de la façon suivante :

- la présence actuelle de nombreuses petites entreprises au sein du quartier
- le risque d'atteinte à la qualité du cadre de vie pour le logement si on maintient de l'activité productive à cet endroit
- le mauvais état du logement dans le quartier

Ces arguments ne nous convainquent pas de la pertinence du changement d'affectation opéré. Tout d'abord parce que le terrain présente un énorme problème de pollution. L'assainissement du terrain a démarré mais n'est visiblement pas terminé. Par ailleurs, la nappe plus profonde nécessite un traitement qui s'étalera sur plus de 4 ans. Même après les travaux d'assainissement, le sol et l'eau souterraine du terrain présenteront encore une importante pollution résiduelle avec des conséquences importantes sur la tenue du chantier et son coût. Sur la base des cartes de localisation des zones polluées fournies dans le rapport d'incidences, il semblerait que cette pollution soit particulièrement présente sur le terrain destiné à accueillir les logements locatifs. Cette situation plaide en faveur du maintien de l'activité productive sur cette zone plutôt que de vouloir à tout prix y développer du logement avec une augmentation très conséquente du coût du chantier.

Un autre argument en faveur du maintien du terrain au profit de l'activité productive est un élément soulevé fréquemment par la SDRB elle-même: la perte nette de 1.000.000 m<sup>2</sup> en 15 ans dont

800.000 m<sup>2</sup> rien que dans la zone centrale du canal. Cette perte liée à la reconversion en d'autres fonctions dont le logement (45% des reconversions) s'opère pour l'essentiel dans les zones mixtes et de forte mixité (59%). C'est précisément la force de la SDRB de parvenir à assurer la cohabitation entre la fonction logement et les activités productives comme elle l'a fait ces derniers temps sur plusieurs sites comme à Birmingham, Tivoli ou Lavoisier où il est d'ailleurs prévu du logement social en collaboration avec la SLRB.

Des nouvelles PME occupant notamment de l'emploi peu qualifié adapté à la main d'oeuvre du quartier serait une opportunité. Le taux de chômage dans le quartier est de 35% (44% chez les jeunes) contre 19% pour la RBC.

### **Concernant le choix de ne faire que du logement moyen**

La SDRB a passé un accord avec la SLRB de façon à ce que l'ensemble du logement produit sur le terrain, qu'il soit acquisitif ou locatif, constitue du logement moyen. Le demandeur justifie ce choix par :

- la concentration d'une population paupérisée dans le quartier
- l'opportunité d'introduire de nouveaux habitants

Nous considérons au contraire que, comme pour le projet Tivoli ou Lavoisier, il serait opportun de prévoir à cet endroit un pourcentage de logements sociaux (30%). Le Foyer anderlechtois vient de construire un ensemble de 200 logements (130 logements sociaux et 70 logements moyens) rue des Trèfles/route de Lennik : les logements moyens restent vides. Dans le périmètre immédiat du projet, la part de logements sociaux est très faible (moins de 5%) alors que le revenu moyen par habitants est de la moitié de celui de la moyenne régionale. Le Foyer anderlechtois a une liste d'attente de 12.361 personnes pour les logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, la SDRB a déjà construit nombre de logements moyens dans le quartier ces dernières années :

- Bara – De Lijn : 147 logements
- rue des Matériaux : 124 logements
- Clémenceau Jorez : 34 appartements derrière les Abattoirs
- rue du Chapeau : 40 appartements
- rue Jorez : 27 appartements

Il y a également plusieurs projets de logements SDRB dans le cadre du contrat de quartier Canal-Midi : Quai de l'Industrie, rue Prévinair/Goujon (21), place des Goujons (25) square Miesse (40)

Si le projet se veut mixte socialement il se doit d'intégrer un pourcentage conséquent de logements sociaux. En effet, le logement acquisitif repart sur le marché privé et empêche à termes toute régulation du logement et des loyers. Certes le présent projet prévoit près de 50% en locatif mais adressé au revenu moyen dans l'optique très claire d'y attirer un nouveau profil d'habitants alors que ceux du quartier ont du mal à bien se loger comme le souligne le rapport d'incidences. Il est du devoir des pouvoirs publics de chercher à bien loger avant tout les plus précarisés de ses citoyens. On sait que 30% des plus pauvres des bruxellois n'ont accès qu'à 4% du marché locatif. Vouloir à tout prix créer de la mixité sociale dans les quartiers les plus pauvres n'a généralement pour effet que d'accroître le prix du foncier et des loyers sans pour autant enrichir la population qui y vit. Ce public précaire en restant dans un quartier central de Bruxelles sera moins marginalisé et augmentera ses chances d'améliorer sa situation socio-économique.

### **Concernant l'aménagement des lots et les espaces verts**

Le projet prévoit un jardin semi-privatif au profit des habitants des nouveaux logements et l'intègre

dans l'idée d'une coulée verte qui pourrait aller de la place de Liverpool jusqu'au Curo Hall. Si cette idée pour avoir une certaine pertinence à termes, elle supposerait que les pouvoirs publics gardent la maîtrise du foncier là où la réorganisation des parcelles serait nécessaire. Les logements acquisitifs avec leur jardin semi-privatif privatise le foncier et empêche toute réorganisation à termes.

Les lots sont organisés selon une typologie nettement plus favorable au logement acquisitif qui bénéficie d'un large jardin privatif contrairement aux logements locatifs relégués sur le bord de la parcelle. Sur base du PRD, le quartier devait bénéficier de deux nouveaux espaces verts ouverts aux habitants du quartier : l'îlot Memling qui vient récemment de recevoir son permis pour réaliser du logement et du commerce et le parc des Vétérinaire qui est aujourd'hui complètement privatisé. Le présent terrain est une occasion pour compenser une partie de ces pertes en espaces verts au profit des habitants. Les îlots pourraient être repensés pour prévoir une espace vert public qui pourrait être prolongé par des parties plus privatives pour les nouveaux habitants. L'ensemble des logements, locatifs comme acquisitifs pourraient s'organiser autour de cet espace ouvert.

Quant au petit bout de terrain que la SDRB envisage de rétrocéder à la commune pour y faire un potager collectif, il est complètement enclavé et risque d'être très peu attrayant pour les habitants. Un terrain plus ouvert permettrait d'assurer un meilleur contrôle social. Sans compter que le sol risque d'y être trop pollué que pour y cultiver en pleine terre.

### **Concernant les parkings**

IEB est tout à fait favorable à la dérogation au nombre d'emplacements de parking. La moyenne d'un parking par logement dans un tel quartier bien desservi est nettement superflue. Par contre, les parkings ainsi créés ne devraient pas être réservés uniquement aux habitants des logements acquisitifs, un certain nombre devrait être réservés aux habitants des logements locatifs, voire aux riverains moyennant un très faible loyer. La norme de un parking par logement risque de toute façon de laisser vide un certain nombre de ces parkings si on les limite aux habitants des logements acquisitifs.

Un plus grand nombre de parkings vélos pourrait être prévu.

Claire SCOHIER  
pour IEB