

À l'attention de la Commune d'Ixelles
(c/o service de l'urbanisme)

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles

Enquête publique sur le projet de PPAS « Varda » 18/12/2023

En 2008-2009, dans le cadre du Plan Logement, la commune d'Ixelles accordait un permis de lotir pour la construction d'un ensemble de 316 logements (dont 232 sociaux) connu aujourd'hui sous le nom « Akarova ». Ce projet avait fait l'objet à l'époque de très fortes contestations de la part des riverains et comités de quartiers, en particulier du côté de la commune de Boitsfort. Ces contestations ne portaient pas tant sur la volonté de préserver le site choisi (dédié jusque là historiquement à des potagers), mais bien sur la nature du projet : la création de logement social, un des comités s'opposant à une « *dangereuse concentration sociologique* » dans le quartier, sous-entendant par là une augmentation de la délinquance. Soutenu par les associations urbaines (toutefois critiques sur la méthode de réalisation), le projet de la SLRB a finalement pu être mis en chantier.

Quelques années plus tard, l'autre terrain de potagers « Ernotte-Boondaël » situé juste en face, a fait l'objet d'un PPAS formellement adopté par la commune d'Ixelles en 2016 et visant à bâtir du logement privé sur l'entièreté de cette parcelle de 6 hectares, entraînant la destruction des terres cultivées. IEB s'était opposé à l'époque à l'adoption de ce PPAS et avait soutenu la mobilisation des potagistes contre ce projet purement spéculatif prévoyant un bâti disparate aux gabarits en décalage total avec le quartier existant. La demande était alors de travailler à l'élaboration d'un nouveau PPAS en collaboration étroite avec les habitants et les associations compétentes.

En 2017, IEB s'opposait à la délivrance d'un permis de lotir sur ce site, dernière étape nécessaire avant la vente à la découpe de ce terrain aux promoteurs privés. L'année suivante, le PPAS était finalement annulé suite à un recours au Conseil d'État des « potagistes ». En effet, le plan était illégal au regard du CoBAT puisque l'enquête publique initiale n'était accompagnée d'aucun rapport sur les incidences environnementales.

Le nouveau projet de PPAS « Ernotte », sur un site entretemps rebaptisé « Agnès Varda », aujourd'hui mis à l'enquête publique a semble-t-il fait l'objet d'une élaboration collaborative avec les riverains, telle qu'IEB la demandait à l'époque.

Force est de constater que cette nouvelle mouture prend le contre-pied des orientations de 2016 : préservation des potagers existants, maîtrise publique du terrain et des logements, gabarits plus en phase avec la morphologie du quartier, améliorations notables vis-à-vis de la biodiversité présente sur le site, réutilisation plutôt que démolition des bâtiments existants...

Des intentions qui vont dans le bon sens et qui sont clairement saluées par IEB. Néanmoins, nous estimons que le projet devrait être plus ambitieux en matière de logement et ne pas négliger les incidences négatives pouvant découler des choix posés en matière de mobilité.

Logement social ou sols vivants. Faut-il choisir ?

Entre la création du projet « Akarova » en 2008 et aujourd'hui, deux crises à la fois mondiales et locales n'ont cessé de s'aggraver à Bruxelles : le manque de logement abordable et la disparition de la biodiversité.

Entre 2008 et 2022, le pourcentage de logement social à Ixelles a très peu augmenté passant de 2,94 % à 3,15 %¹, ce qui en fait encore et toujours la commune la moins pourvue de toute la Région bruxelloise, loin derrière l'objectif de 15 % fixé lors de la législature 2009-2014 et réitéré dans la dernière déclaration de politique régionale. Dans le même temps, entre 2010 et 2020, les loyers bruxellois ont augmenté d'environ 20 % hors indexation, une hausse qui n'est pas justifiée par l'inflation, mais par la maximisation du taux de profit des bailleurs sur le marché privé². La commune d'Ixelles se situe d'ailleurs dans le top 5 des communes avec l'immobilier le plus cher de Belgique et oscille entre la première et la deuxième place au niveau bruxellois.

Entre 2005 et aujourd'hui, le nombre de ménages inscrits sur liste d'attente pour un logement social a plus que doublé, passant de 25 000 à 51.000 aujourd'hui, entraînant un temps d'attente estimé entre 7 et 19 ans ! Rappelons également que près de la moitié de la population bruxelloise rentrerait dans les conditions pour accéder au logement social.

Par ailleurs, selon un rapport de Bruxelles-Environnement sur l'imperméabilisation des sols³, le taux d'imperméabilisation en région bruxelloise est passé de 47 % en 2006 à 52 % en 2022. Cette « bétonnisation » du territoire est loin d'être sans impact sur la biodiversité, la lutte contre le changement climatique et la préservation contre les îlots de chaleur.

Le territoire d'Ixelles n'a pas été épargné par cette disparition d'espaces verts avec la vente partielle du Campus de l'ULB au promoteur Immobil pour la construction d'un ensemble de logements privés, saucissonné en différents lots, sous le nom plutôt cynique d'« Universalis Park ». Le taux d'imperméabilisation de la commune d'Ixelles a pour sa part augmenté de 8 % depuis 2006, ce qui n'est pas négligeable mais loin derrière le quatuor de communes avec les taux les plus importants (dépassant toutes les 20%).

1 : Selon les chiffres du Monitoring des quartiers de l'IBSA.

2 : Baromètre du logement 2022, RBDH.

3 : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Rapport_Partie_1-2_Carte_Impermeable_Bruxelles_vf.pdf

Rappelons toutefois que l'accès aux espaces verts joue également un rôle non négligeable en matière de santé pour les habitants de la région bruxelloise et que leur distribution sur le territoire est très inégale. En effet, les quartiers populaires sont non seulement les plus denses de la Région, mais aussi les moins pourvus en espaces verts.

Pour les habitants les plus pauvres de la Région, c'est donc la double peine : la nécessité de vivre dans des logements privés dégradés, surpeuplés et trop chers à cause du manque de logement social, dans des quartiers denses, peu pourvus en espace de détente et de respiration.

Une double peine qui se mue en triple peine quand la construction de logement social en deuxième couronne, quartiers plus aérés, plus verts et déficitaires en logement public est contestée, voire empêchée au nom d'une « *dangereuse concentration sociologique* », pour reprendre les termes d'une pétition Nimby précitée, s'inquiétant de l'arrivée d'une population plus pauvre dans un quartier aisé.

Autre changement entre 2008 et aujourd'hui, il devient plus rare que ces oppositions se fassent frontalement contre la destination des projets (du logement social), mais bien contre la localisation des projets (espaces verts, friches, champs, bois,...).

La lutte pour la préservation de la biodiversité devient alors l'alibi, volontairement ou non, pour empêcher la diversité sociale dans certains quartiers. Les exemples sur le territoire de la Région ne manquent pas : site des Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre, site du Chant des Cailles à Boitsfort, site du Bois de Calevoet à Uccle,...

Soyons clairs, la lutte pour la création de logements abordables et celle pour la préservation de la biodiversité et des sols vivants sont toutes les deux légitimes et urgentes. Pour IEB, ces deux fonctions urbaines sont des fonctions (économiquement) faibles, bien souvent sacrifiées au profit de fonctions fortes (logement privé, bureaux, commerces...) dans l'aménagement du territoire. Il n'y a dès lors pas lieu de les mettre en concurrence, mais bien de les valoriser conjointement.

Si IEB a toujours défendu en priorité une valorisation de l'existant sur la création de nouvelles infrastructures, cette approche a toutefois ses limites quand on parle de logement social et d'espaces verts. Parfois synthétisée sous le slogan « *la ville sur la ville, le vert sur le vert* », la lutte bruxelloise contre la bétonisation et pour la préservation de la biodiversité peut se traduire en une vision qui revient à défendre un renforcement de la densification dans les quartiers déjà très denses et peu pourvus en espaces verts, ce qui va à l'encontre d'un principe de justice environnementale.

De plus, l'argument selon lequel la création de logement sociaux pourrait se faire via une reconversion des bureaux existants ou même une réquisition des logements vides sur le territoire régional est loin d'être juridiquement, financièrement ou opérationnellement étayé. Pour IEB, la protection des sols vivants doit s'apprécier au cas par cas, au regard des territoires concernés et des projets particuliers.

En ce sens, IEB salue la volonté du projet de PPAS « Varda » de réserver le terrain pour des constructions de logement public et de chercher un équilibre entre les surfaces bâties et la préservation des espaces verts du site. Toutefois, au regard du déficit criant de la commune d'Ixelles en matière de logement social et du ratio très raisonnable de l'emprise bâtie au sol du projet (10%), IEB demande d'être plus ambitieux en matière de logement social.

Logement : l'un reste public, l'autre pas

Le programme du PPAS « Varda » propose la construction de 12.701 m³ carrés de logements, soit environ 141 nouveaux logements. Le projet présente les types de logements à construire comme « à caractère social », une dénomination qui ne renvoie pourtant à aucune catégorie de logement au sens du code du logement.

Un article de la DH paru le 12 octobre 2023⁴ détaille le programme d'une manière précise que l'on ne retrouve absolument pas dans les documents mis à l'enquête publique : « 3 000 m² de logements sociaux existants au nord de la passerelle seront rénovés et agrandis. 6 000 m² de logements seront construits par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avec qui une emphytéose sera signée. À côté de cela, 4 000 m² de logements seront réservés à d'autres opérateurs spécifiquement pour des publics fragilisés. Ces logements seront développés sur le modèle semblable au Community Land Trust ».

En effet, les prescriptions réglementaires du PPAS mis à l'enquête publique sont bien plus floues puisque la définition de la zone d'habitation durable est la suivante : « ces zones sont affectées aux logements de type social, modéré ou moyen, au sens du code du logement (article 2,§2) ». L'aspect réglementaire permet donc en théorie de remplacer en partie, voire en tout, le logement social par du logement moyen, type de logement qui ne correspond pourtant pas à la demande urgente en région bruxelloise.

Cette possibilité est également appuyée par le RIE en page 67, pour lutter contre un risque « de constitution d'une ou de plusieurs enclaves sociales de revenus moyens et élevés des quartiers autour des quartiers du PPAS et d'Akarova », le rapport juge dès lors important d'inclure dans les programmes résidentiels « une partie de logements « accessibles » et acquisitifs moyens (...) ».

La typologie des logements dans le voisinage direct du PPAS est répartie comme suit : 29 % social, 31 % maison individuelle, 40 % immeubles appartements. À une échelle très locale, il apparaît que le quartier possède déjà une part importante de logements sociaux. Cela étant dit, cette part peut être relativisée à l'échelle du quartier Boondael qui reste en dessous de l'objectif régional (12,92%). La commune de Boitsfort possède un taux de logement social nettement plus élevé avec la cité de l'Élan et Ville et Forêt, mais il s'agit d'un héritage historique qui n'empêche nullement l'augmentation de ce taux sur ou à proximité de son territoire.

4 : <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2023/10/12/terrain-var-da-poumon-vert-dixelles-11-000-m2-de-potagers-13-000-m2-de-logements-et-un-nouveau-plan-sur-la-table-ODASBL6WBBFKTAMQAZUW34S2H4/>



IEB a pour principe d'exiger 60 % de logements sociaux locatifs sur tous les terrains publics. Au vu du déficit historique de la commune d'Ixelles et du fait que 80 % des logements sociaux de la commune d'Ixelles ne répondent pas à la demande de logements de grande taille (RIE, page 58), **IEB demande que les constructions de logement sur le site « Varda » soient dédiées à 100 % au logement social locatif et que cela soit inscrit dans les prescriptions réglementaires.**

Au vu de la rareté des terrains constructibles en Région bruxelloise, IEB défend l'idée d'utiliser au mieux l'espace du terrain tout en restant dans un ratio raisonnable au regard des sols vivants du site. Pour cette raison, **nous défendons une augmentation des mètres carrés dédiés au logement sous la forme du scénario 3 étudié dans le RIE, c'est-à-dire en rajoutant au projet actuel la construction de deux bâtiments sur la Plaine aux Corneilles. Les deux bâtiments pourraient tout à fait être d'un gabarit R+4**, ce qui permettrait d'augmenter le nombre de logements tout en respectant la morphologie des bâtiments situés à proximité.

Cette demande implique bien entendu de réduire la portion dédiée à la biodiversité sur le site même, mais elle procède d'un arbitrage qui apparaît toutefois raisonnable. D'une part, car le ratio entre la surface bâtie au sol et les surfaces non bâties reste largement en faveur de ces dernières. D'autre part, car les corridors de biodiversité sont présents au nord du site (vers le domaine des Chablis) et que le présent projet en prend acte en diminuant la densité à cet endroit. Enfin, car la présence d'espaces verts privés ou publics reste élevée dans le quartier et que la Forêt de Soignes se trouve à une dizaine de minutes à pied.

Par ailleurs, la menace d'une perte supplémentaire de sols vivants en raison d'une mise à 4 voies de la ligne 26, telle qu'évoquée par le RIE, apparaissait effectivement comme tangible en 2011, mais ne se retrouve plus à l'ordre du jour dans la mise en service finale du RER en 2026, les adaptations ayant eu lieu au sud (vers Ottignies) ou plus au nord pour le trafic de marchandises. En tous les cas, le RIE ne cite aucun document officiel d'Infrabel ou de la SNCB qui annonce un tel projet.

0 Parking, mais pas 0 voiture

La question de la création de nouvelles places de parking en lien avec la construction de logement n'est pas simple. D'un côté, le RRU aujourd'hui d'application est dépassé par rapport à la réalité actuelle et aux ambitions affichées de la Région. En effet, la norme qui édicte la création d'une place de parking par logement fait aujourd'hui quasi systématiquement l'objet de dérogations à la baisse. La création et l'entretien d'une place de stationnement, d'autant plus en souterrain, a un coût certain tant pour les promoteurs privés que pour la collectivité. L'assurance de disposer d'une place de stationnement constitue aussi un appel d'air à l'utilisation de l'automobile dans les déplacements quotidiens.

Au regard des objectifs du Plan Good Move, la logique voudrait donc que la création de nouveaux emplacements soit fortement limitée. La réforme du RRU en cours va d'ailleurs

dans ce sens.

D'un autre côté, le même Plan Good Move envisage la suppression de nombreux emplacements de stationnement en voirie en échange d'une certaine compensation hors voirie. Il faut donc veiller à disposer de réserves suffisantes à l'avenir dans certains projets de constructions.

À ce titre, tous les quartiers ne sont pas sur le même pied d'égalité, certains quartiers comme ceux du Pentagone disposent déjà d'une offre pléthorique qu'il n'y a pas lieu d'augmenter. Cette compensation hors voirie pose aussi question en matière de justice sociale dès lors que des emplacements en voirie, peu onéreux, sont remplacés par des parkings privés pratiquant des tarifs prohibitifs.

Certes, plus de 60 % de la population bruxelloise n'est pas motorisée, en grande partie pour des raisons financières, mais cela ne doit pas masquer le fait qu'une fraction peu aisée de la population bruxelloise ne peut se passer d'un véhicule pour des raisons objectives (familles nombreuses, déplacements professionnels, raison de santé,...).

Le projet de PPAS « Varda » fait le choix plutôt radical de ne prévoir aucun emplacement de parking alors même qu'il prévoit l'installation de près de 300 nouveaux habitants. Ce choix ne paraît pas réaliste. En effet, le territoire concerné est situé en zone B et C de la carte d'accessibilité du RRU et n'est à proximité d'aucun parking relais ou parking public. Les réserves de stationnement existantes dans les immeubles existants Mèlèzes et Tilleul ne sont « *pas suffisantes pour répondre à elles-seules à la demande générée par le PPAS.*

De plus, ces parkings sont situés à des distances trop importantes des bâtiments prévus dans les alternatives que pour être considérés comme des options confortables pour répondre à la demande » (page 114 du RIE).

De plus le stationnement en voirie dans la zone d'étude est totalement saturé en soirée. Le RIE est donc clair sur ce point : « *la demande en stationnement générée par le PPAS ne pourra pas être accueillie sur les voiries aux alentours. Cette demande devra être compensée au sein du projet ».*

La demande d'IEB de réserver le site à la construction exclusive de logement social locatif permettrait déjà, en raison du profil des occupants, de diminuer la demande en stationnement. Il n'est toutefois pas réaliste de ne prévoir aucun emplacement de parking pour les occupants et les visiteurs du site. IEB plaide pour un projet remanié du PPAS qui prévoit des emplacements de parking à hauteur de 0,4 place par logement.

Potagers

IEB salue les ambitions portées en matière de gestion de l'eau (réseau séparatif pour les toilettes, infiltration quand cela est possible,...), mais demande que l'installation de citernes d'eau pluviale soit prévue en lien avec les potagers existants. IEB regrette toutefois que les logements prévus ne soient plus connectés à des parcelles de potagers qui leur soient dédiés

dans le projet final et demande que d'une manière ou d'une autre les potagers existants ou à créer sur le site soient également accessibles aux futurs occupants des logements.

En résumé, IEB salue les intentions et les ambitions affichées par ce projet de PPAS « Varda » au regard des projets précédents. Toutefois, IEB demande que la priorité soit donnée au logement social locatif à hauteur de 100 % des constructions prévues et d'utiliser la réserve foncière de la Plaine aux Corneilles pour résorber le retard de la commune d'Ixelles en matière de construction de logement social sur son territoire.

IEB demande également de prévoir du stationnement en lien avec la programmation en logement et en équipement, à hauteur de 0,4 place par logement (maximum).

Enfin, IEB demande à ce que l'accès aux potagers soit également garanti à destination des futurs occupants des logements.

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Thyl VAN GYZEGEM