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°311 – AVRIL/MAI 2021

TOUT VA BIEN

INTRODUCTION

Damien Delaunois, Inter-environnement Bruxelles

SOMMAIRE

Introduction p.3
Le coliving à la conquête de Bruxelles ? p.4-7
Couvrez ce parking que je... ..... p.8-10
Papiers et logement pour tou·tes ! p.11-13
Démolition-reconstruction, quel bilan CO_2 ..... p.14-16
Key West – Un Far West immobilier à Biestebroeck ! p.17-19
« Police de proximité » : plus on en parle, moins il y en a p.20-23
Édito p.24

Soucieux de prolonger les réflexions entamées dans l'édition précédente consacrée à la police en ville, nous avons donné la parole à un ancien commissaire, actuellement administrateur d'Inter-Environnement Bruxelles. Alors que le confinement (de la vie sociale) est jalonné d'épisodes rappelant la violence du « maintien de l'ordre » – en particulier dans les quartiers populaires – nous continuerons d'interroger les formes urbaines de la « sécurité ». Notamment celles qui pourraient se déployer sous le vocable enchanteur de la « smart city » et grâce à la 5G, comme la reconnaissance faciale [1].

Ce *Bruxelles en mouvements* revient également sur l'urbanisation du bassin de Biestebroeck qui présage une densification spectaculaire, aveugle aux besoins des quartiers concernés. L'opération immobilière *Key West*, sur un îlot dont le quotient de densité devrait augmenter de 452 % (de 0,95 à 4,3), en offre une illustration édifiante. Alors que le droit à l'habitat des populations existantes s'érode, 40 % des logements proposés par le promoteur seront vendus à des investisseurs. Rappelons que le Plan Canal, qui a certes entériné et renforcé la spéculation sur ces espaces, visait sur le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol la construction de 2 500 logements (et non 4 000 comme c'est le cas actuellement), dont 30 % de logements publics.

Autre témoin de la financiarisation grandissante du marché bruxellois, l'attention croissante envers la colocation – le *coliving*, pardon. Investisseurs institutionnels (désignation trompeuse qui désigne des entités privées en charge de la collecte et du placement de capitaux), banques et promoteurs se bousculent pour s'immiscer dans *« une tendance d'habitat qui cartonne »*. À savoir, du moins pour les quelques entreprises qui dominent ce segment de marché, des *« colocations branchées dédiées aux jeunes actifs généralement nichées dans des maisons de maître décorées avec soin »*, où les occupants se voient proposer une gamme de services, allant du nettoyage à la convivialité (sorties, concours entre maisons etc.). Si ces produits d'investissement se concentrent surtout dans l'est de la capitale, le coliving devrait bientôt concerner des espaces où les prix immobiliers sont plus faibles, permettant ainsi de faire descendre les loyers autour de 450 € (alors qu'ils oscillent actuellement entre 600 et 1 000 €). Le mois dernier, le gouvernement a annoncé une refonte importante du Règlement Régional d'Urbanisme et son intention de modifier certaines dispositions qui entravent ces « nouvelles » formes d'habitat. Aura-t-il l'audace de justifier son soutien à la récupération financière de la colocation en la présentant comme une « réponse » à la crise du logement abordable ?

C'est précisément en réponse à cette crise, et à la situation que connaissent les personnes migrantes, que répond la *Campagne de Réquisitions Solidaires*. Alors que la pandémie a exacerbé les inégalités sociales et que le nombre de sans-abris a explosé en Région bruxelloise (+ 30 % depuis 2018), est-il acceptable que des bâtiments – publics ou privés – soient vides, parfois depuis des années ? Face à l'inaction des pouvoirs publics, la Campagne a rassemblé des collectifs et des « citoyens » qui, malgré les risques de répression et de poursuites, se sont chargés eux-mêmes de rendre effectif le droit au logement à travers plusieurs occupations.

Ce *BEM* est aussi l'occasion de revenir sur la politique régionale en matière de stationnement et ses ambivalences. La réduction souhaitée du stationnement en voirie, qui permet d'affecter l'espace public à d'autres usages, s'articule avec le développement de parkings souterrains censés assurer l'accessibilité du centre-ville et de zones commerciales locales (pensons à la place du Miroir et, bientôt, la place de la Vaillance). Or, une place de parking (même enterrée) demeure un incitant à l'usage de l'automobile, sans compter qu'à Bruxelles l'offre de stationnement est pléthorique – au point d'être supérieure à celle de la ville de Paris. De manière générale, la difficulté à réduire l'emprise du stationnement, si elle peut être partiellement imputée à la résistance d'autorités communales, doit être interprétée à la lumière d'une double contrainte : d'une part, l'intention de rendre la ville habitable dans le but d'y attirer des « classes moyennes contributives » et, d'autre part, celle de préserver la ville performante, à savoir ne pas trop entraver les déplacements sur lesquels repose en partie l'attractivité économique.

À propos de parkings, celui qu'Immobel entendait construire au Sablon a eu raison de son importante opération de démolition-reconstruction – le projet Lebeau, comprenant également logement, commerces et hôtel. C'est en effet un arrêt de la Cour constitutionnelle, publié peu après la commission de concertation, qui a imposé au promoteur de revoir sa copie. En annulant une disposition du CoBAT qui affranchissait les promoteurs de réaliser une études d'incidences sur la construction de parkings de plus de 200 emplacements, la Cour a en effet rendu caduque la demande de permis introduite par Immobel. Victoire pour les défenseurs de l'environnement, cette décision judiciaire ne doit pas faire oublier qu'une démolition-reconstruction n'est pas soumise à évaluation environnementale – en décalage total avec les visées de « résilience » et de « durabilité » affichées par les pouvoirs publics. Afin de mettre en lumière l'impact souvent désastreux de ce type d'opération, Inter-Environnement Bruxelles et l'Association du Quartier Léopold proposent un outil accessible pour en calculer le bilan CO_2.

Bon calcul et bonne lecture !

1. Voir le travail mené par la plateforme Technopolice.be

LE COLIVING À LA CONQUÊTE DE BRUXELLES ?

Depuis 2016, la presse immobilière vante les mérites du Coliving, « une tendance d'habitat qui cartonne » [1]. Une rapide visite sur les sites internet des sociétés permet de cerner l'affaire : maisons style auberge de jeunesse branchée, locataires jeunes et souriants et expérience communautaire authentique. Ce rêve a un prix élevé : les loyers dépassent souvent les 700 euros par mois. Dans les quartiers de l'Est bruxellois, ces maisons poussent comme des champignons, témoignant de l'importance des capitaux investis.

Sarah De Laet, Inter-Environnement Bruxelles, et Rosaline Fuss

Les premiers coliving ont été ouverts à Bruxelles en 2016. C'est principalement quatre sociétés qui se partagent le marché : Ikoab, ShareHomeBrussels, Colive et Cohabs, la plus médiatisée d'entre elles. Elles géraient en décembre 2020 près de 140 maisons (incluant celles dont l'ouverture est annoncée en 2021), représentant environ 1 150 chambres en Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont en commun de proposer des chambres individuelles meublées dans des *« colocations branchées dédiées aux jeunes actifs généralement nichées dans des maisons de maître décorées avec soin »* (L'Echo, 26/9/2020). La location s'accompagne d'un ensemble de services regroupés sous une facture unique (nettoyage régulier, fourniture des produits d'entretien, abonnement à Netflix etc.). Parmi ces services, l'expérience communautaire est centrale : sorties organisées, brunchs, sessions Yoga et concours inter-maisons; le coliving c'est un peu le club med des jeunes actifs. Les baux commencent par 3 ou 6 mois puis sont prolongés mensuellement. Le locataire peut réserver sa chambre en ligne et les aspects administratifs, réduits au minimum, passent par une application pour smartphone. Cette formule tout compris est loin d'être gratuite : les chambres les moins chères commencent à 600 € par mois et peuvent aller jusqu'à 1 000 € en décembre 2020.

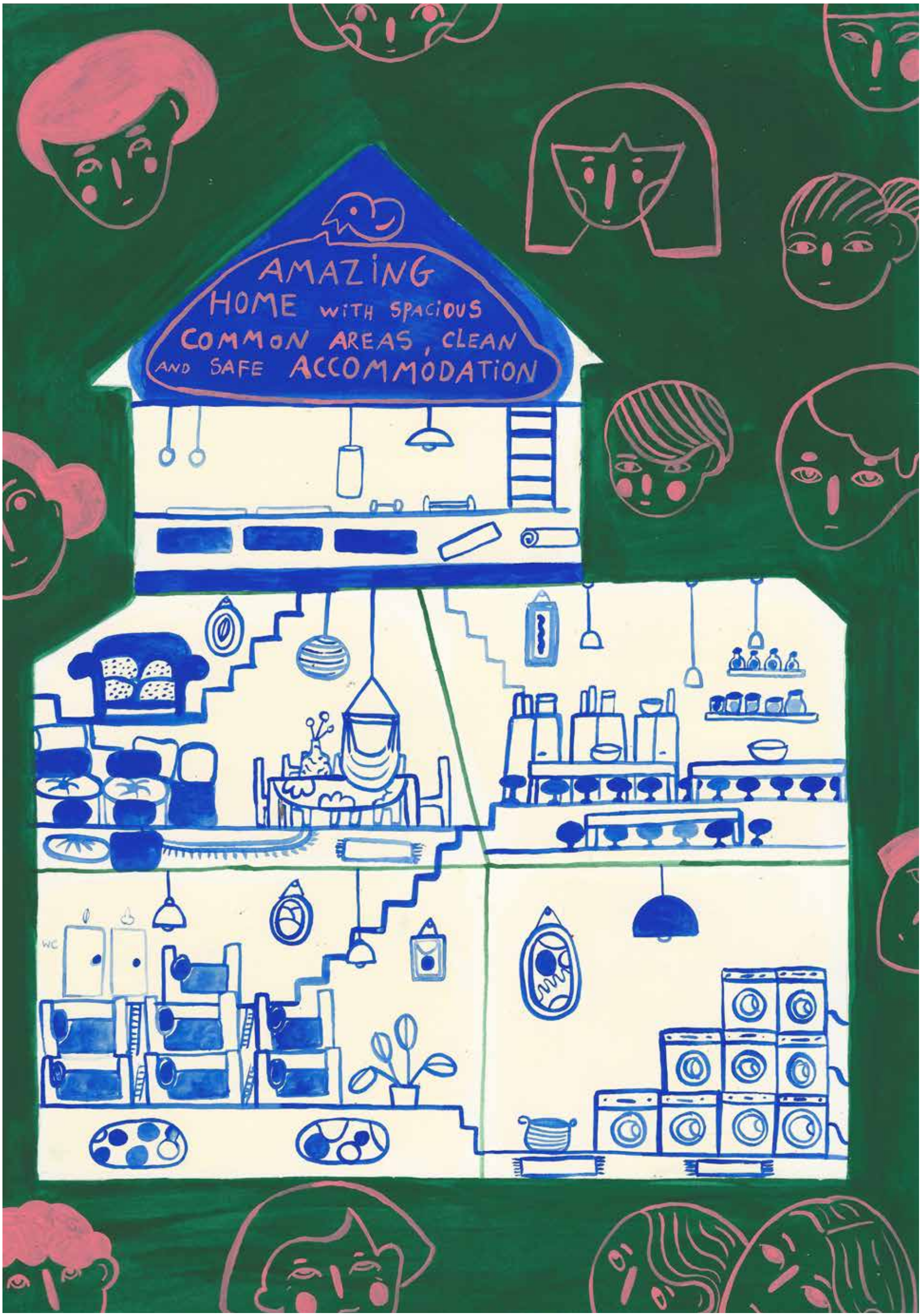
« UNE TENDANCE DEVENUE UN BUSINESS RENTABLE »

Par ses caractéristiques, location « clé en main », baux courts et vie communautaire, le coliving s'adresse particulièrement au public des jeunes travailleur·euses internationaux présents à Bruxelles. Les locataires sont majoritairement diplômés du supérieur et disposent de revenus suffisants pour s'offrir ce genre de logement. Toutefois, une volonté de diversification est affichée par la plupart des sociétés de coliving en termes de public. Cohabs ouvre ainsi en janvier 2021 la maison Cohabs Osa au Châtelain destinée aux couples et parents seuls, dont le prix des chambres s'échelonne entre 800 et 1200 € par mois. Dans la presse, Youri Dauber, co-fondateur de Cohabs, *« précise aussi qu'un effort sera fait pour diversifier cette population au sein même du coliving, histoire de ne pas attirer qu'une majorités d'expatriés. "Des chambres seront réservées à des personnes en transition, des mères célibataires ; d'autres, dont le loyer plafonnera à 450 euros, à des locataires plus fragilisés". »* (Moustique.be, 27/9/2020). Ce discours aurait-il pour objectif de « calmer le jeu » face à des acteurs locaux de plus en plus critiques par rapport à ces colocations de luxe ? (Lesoir.be, 5/2/2021).

> « Colocations branchées dédiées aux jeunes actifs généralement nichées dans des maisons de maître décorées avec soin ».

Car le coliving, c'est aussi, mais peut-être surtout, un nouveau produit d'investissement immobilier, *« une tendance devenue un business rentable »* (L'Echo, 30/9/2020) Pour développer leur offre rapidement et assurer sa rentabilité, les sociétés de coliving ont en effet dû mobiliser des sommes d'argent importantes depuis 2016. Elles se différencient par leur modèle d'investissement et d'exploitation des maisons (propriété ou sous-location). Deux modèles dominants coexistent, mobilisant des investisseurs d'envergure différente : l'exploitation de maisons détenues par des particuliers ou la propriété de maisons en propre grâce aux apports de fonds d'investissement.

Ikoab, par exemple, fait acquérir ses maisons par des investisseurs privés : *« La société se substitue à l'investisseur en tous points – recherche du bien, négociation du prix, supervision des travaux de rénovation, décoration et ameublement, gestion locative – si ce n'est l'achat de la maison, pleine propriété de ce dernier. »* (L'Echo.be, 20/3/2019). *« Il faut compter entre 700 000 et 1 millions d'euros pour investir dans un projet, avec un rendement annoncé de 6 à 8 %. L'investisseur a à sa charge les frais de dossier (15.000 euros), l'achat du bien et le coût des travaux. Ikoab se rémunère en dégageant des marges sur les fournitures ou les chantiers, et ensuite en prélevant 10 % des loyers pour la gestion locative. Les biens sont mis en location six ou sept mois après l'achat. »* (lesoirimmo.be, 19/05/2019). Un article de l'Echo de mars 2019 titré *« Quand l'originalité paie en immobilier »* répertorie d'ailleurs Ikoab parmi les *« produits immobiliers alternatifs, assortis par ailleurs d'un florilège de services pensés pour décharger le bailleur de ses obligations et responsabilités »* (L'Echo, 20/3/2019). Par contre, Cohabs est propriétaire des biens qu'elle gère et fait régulièrement des levées de fonds. La dernière, lancée en septembre 2020, visait une augmentation de capital de 50 millions d'euros, principalement destinés à acheter des nouveaux biens. *« Dans le viseur pour ce tour de table, des assureurs, des fonds d'investissement et des privés. Il nous revient qu'AG Real Estate a déjà montré son intérêt pour être de la partie. »* (L'Echo, 26/9/2020). Colive annonce également, quelques jours ➡


AMAZING
HOME WITH SPACIOUS
COMMON AREAS, CLEAN
AND SAFE ACCOMMODATION
WC

après Cohabs, avoir signé *« un partenariat stratégique et financier avec un groupement d'institutionnels »*, à hauteur de 30 millions d'euros (L'Echo, 30/9/2020). Cet intérêt des promoteurs est confirmé par KBC Brussels qui déclare sur son site que *« Le succès du coliving a vite fait d'attirer l'attention des promoteurs immobiliers. Pratiquement toutes les plateformes proposant du coliving ont été contactées pour envisager un développement à plus grande échelle. Besix et AG Real Estate ont montré clairement leur intérêt pour cette nouvelle forme de logement et envisagent de monter de gros projets à Bruxelles en collaboration avec des plateformes existantes ou en autonomie. »* (kbcbrussels.be, 2021).

Les maisons de coliving ne se sont pas réparties équitablement dans l'espace bruxellois. Elles sont localisées dans l'Est de la première couronne urbaine, au sein des communes de Saint-Gilles (19), Ixelles (34), à proximité du Quartier européen et de l'avenue Louise, ou du quartier Nord sur les communes de Bruxelles-Ville (29), Etterbeek (15), Schaerbeek (15) et Saint-Josse (6) Voir carte ci-contre. Cette offre est donc doublement concentrée : d'un point de vue géographique (quelques quartiers) et d'un point de vue morphologique (un type de bâti particulier à savoir les grandes maisons unifamiliales traditionnelles). De plus, la croissance du secteur devrait se maintenir : d'ici la fin de 2022, Cohabs prévoit par exemple de posséder 1 000 chambres à Bruxelles, plus du double de son offre actuelle (L'Echo, 26/9/2020). Un marché qui attire de plus en plus d'entreprises, puisqu'en octobre 2020, la société française de Coliving Colonies a annoncé vouloir ouvrir 1 000 chambres en Belgique (La Libre, 22/10/2020). Au regard de cet élément, le nombre de maisons de coliving déjà existantes ou en cours de construction à Bruxelles n'est pas anecdotique. Sur les segments visés, le secteur soustrait un nombre important de maisons du marché traditionnel. Croisés avec les données sur la vente de biens immobiliers (Statbel), le nombre de maisons gérées par des sociétés de coliving à Saint-Gilles représente par exemple 11 % des maisons vendues dans la commune depuis 2015, 6 % à Ixelles et 5 % à Etterbeek. Il faut ajouter à ces chiffres déjà significatifs le nombre (méconnu) de maisons louées à la chambre par des propriétaires de plus petite envergure.

Ironie de l'affaire, le coliving est parfois présenté dans la presse comme une réponse à la crise du logement abordable : *« le but, c'est aussi de rendre aux jeunes la possibilité de s'établir dans des quartiers qui ne leur seraient pas accessibles autrement et donc d'amener un nouveau souffle en ville »* (Moustique.be, 2020). Nouveau souffle qui devrait bientôt atteindre des communes jusqu'à présent peu concernées puisque Cohabs et Colive s'engagent, à l'avenir, à développer de nouvelles offres plus démocratiques avec des loyers entre 400 et 450 euros et *« pour cela, il faudra peut-être qu'on se délocalise dans d'autres communes moins chères. »* (Lesoir, 5/2/2021).

VIVE LA COLOCATION POUR LES JEUNES ACTIFS !?

Pour autant, le « coliving » n'est pas une pratique d'une si grande originalité : cela fait des dizaines d'années qu'à Bruxelles et ailleurs, des personnes décident de vivre ensemble, phénomène qui porte habituellement le doux nom de « colocation ». Dans les années 70, les colocations et cohabitations étaient plus fréquemment le fait de groupes marginaux, décidés à expérimenter une vie collective. Depuis une vingtaine d'année ce phénomène s'est intensifié, et touche désormais une grande partie des habitants de Bruxelles. On pense immédiatement aux étudiants, ou encore aux jeunes actifs, mais on oublie souvent que d'autres profils se tournent vers la colocation : familles vivant à plusieurs générations sous le même toit, ou encore ménages précaires, familles monoparentales, etc.

> Le succès du coliving a vite fait d'attirer l'attention des promoteurs immobiliers.

Un travail plus complet sur les avantages sociaux et les intérêts humains de la vie en colocation serait certainement intéressant, cependant sans idéalisme, la plupart des personnes se tournent vers la colocation pour des raisons financières, notamment en raison des prix élevés du marché du logement. Et c'est là que le cercle vicieux commence : les loyers augmentent, donc de nombreuses personnes se tournent vers la colocation pour économiser sur le loyer. Ils se mettent en recherche d'une maison « familiale », qu'ils occupent à plusieurs ménages. Puisque des maisons familialles peuvent désormais se louer à des groupes de personnes composés de plus de deux adultes percevant un revenu et que la demande pour ce type de bien augmente, les prix à la location des maisons unifamiliales augmentent (de même que les prix à l'achat).

Au même titre que d'autres phénomènes, la colocation fait pression sur les prix du marché immobilier : il est possible d'attendre un revenu locatif supérieur lorsqu'on loue un appartement ou une maison dans laquelle chaque chambre sera occupée par quelqu'un qui perçoit un revenu (ou est en âge de payer un loyer). Puisque les prix des loyers augmentent, habiter en colocation devient une solution pour s'en sortir financièrement. D'une pratique choisie pour des valeurs communautaires, la colocation passe ainsi doucement à une pratique contrainte par la situation économique.

> L'existence des statuts de cohabitant et d'isolé continue d'exclure durablement de nombreuses personnes de l'accès à des revenus individuels pleins et entiers.

Selon l'observatoire des loyers de 2018, 11 % des logements bruxellois seraient occupés en colocation, l'ampleur grandissante de ce phénomène et les appétits qu'il génère a même poussé les autorités régionales à en tenir compte dans l'ex futur nouveau RRU. En effet, la révision du Règlement Régional d'Urbanisme (la réglementation qui fixe les normes « par défaut » de la construction en RBC) fixait de nouvelles normes dans le cadre de rénovation ou de construction neuve de logement censées accueillir plusieurs ménages. En mars 2021, le secrétaire d'État à l'urbanisme Pascal Smet a annoncé une refonte profonde du RRU qui devrait entrer en vigueur pour 2023, *« Parmi les points d'attention pour cette nouvelle réforme, Pascal Smet cite les nouvelles formes de logement, telles que le cohousing, dont les normes actuelles entraveraient le déploiement. »* [1].

La future prise en compte par l'administration de l'urbanisme pose cependant plusieurs questions.

Premièrement, si l'administration de l'urbanisme entend mieux tenir compte de la cohabitation de plusieurs ménages, les droits sociaux ne semblent pas suivre le même chemin. En effet, l'existence des statuts de cohabitant et d'isolé continue d'exclure durablement de nombreuses personnes de l'accès à des revenus individuels pleins et entiers. Comme le pointait récemment le collectif « Droit à un toit » ainsi que les mouvements féministes « 8 mars » et « Angela D », des milliers de personnes se trouvent prises entre le marteau et l'enclume : habiter seul et payer des sommes folles pour un loyer ; ou habiter à plusieurs et se couper de revenus de remplacement complet (CPAS, chômage, mutuelle) ou de rétributions fiscales (chef de ménage avec enfant à charge). Ainsi, les femmes monoparentales habitant en colocation rencontrent de grandes difficultés à faire valoir leur statut de cheffe de ménage, avec des conséquences financières annuelles à trois chiffres. Certaines personnes y arrivent [2] et convainquent l'ONEM ou l'ONE, mais les règles diffèrent selon les CPAS de chaque commune, et les contrôles se passent plus ou moins bien selon les compétences administratives et sociales des contrôlés. L'arbitraire règne en maître.

Plus gênant encore, le risque désormais consiste en ce que seuls les logements répondants rigoureusement aux nouvelles réglementations de l'urbanisme permettent la domiciliation en tant que ménages isolés... Or, les logements qui ne correspondent pas sont souvent plus anciens et donc moins chers.

Bien entendu, si tous les cohabitants travaillent, n'ont pas d'enfants et aucun problème, tout va bien. Le paradoxe est donc celui-là : la colocation, c'est plus facile pour les personnes les plus stables économiquement, alors même que ce sont les personnes les plus en difficulté qui en éprouvent la nécessité financière. Nécessité elle-même provoquée par l'augmentation des valeurs foncières, augmentation des valeurs foncières que le phénomène de colocation, et plus encore la forme financiarisée du co-living, viennent renforcer.

Deuxièmement, cette réforme de l'urbanisme prend acte que la promotion immobilière (petite ou grande) entend investir ce segment si particulier du marché immobilier. Indirectement, ce qui est désormais offert c'est bien le droit de réduire la superficie habitable individuelle de chaque ménage, et donc d'engranger de plus grands bénéfices pour un même bien. Or, les loyers ne sont pas taxés à leur valeur réelle, et la fixation du revenu cadastral est toujours basée sur une valeur théorique des loyers calculée en 1975 et simplement indexée depuis… valeur qui ne saurait tenir compte d'un phénomène qui était encore mineur à l'époque. Par ailleurs, une taxation sur les loyers sans contrôle de ceux-ci fait peser le risque de voir les bailleurs reporter cette taxe sur leurs locataires et donc de faire (encore) augmenter les loyers.

Le coliving n'est rien de plus que la préemption par un système capitaliste d'une pratique de débrouille qui existe depuis des années.

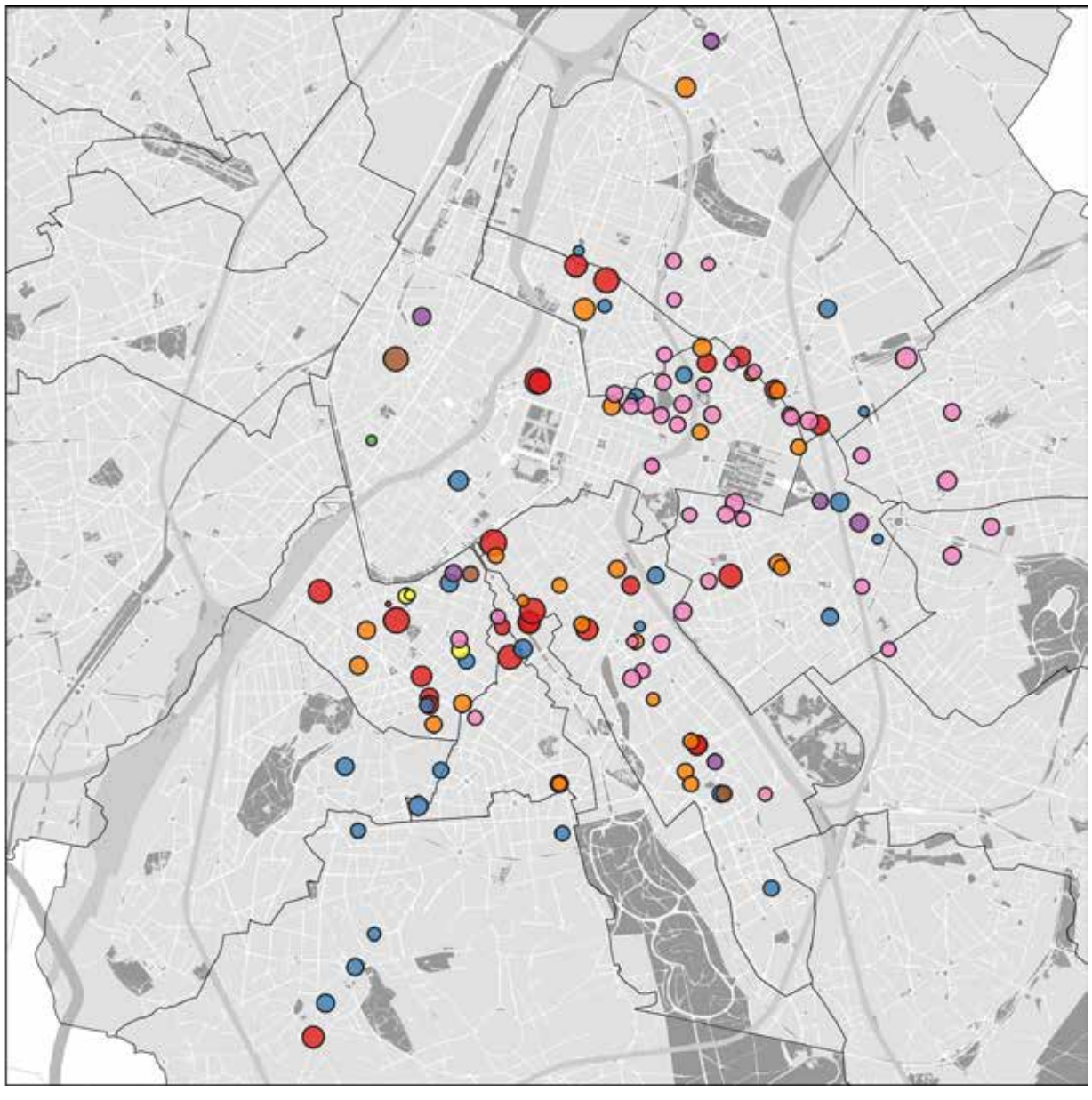
CONCLUSION…

Pour conclure, l'évolution des prix sur le marché du logement poussent de plus en plus de personnes à avoir recours à vivre en colocation, qui elles mêmes tirent ainsi les prix à la hausse. Profitant de cette situation lucrative Exploitant ce modèle lucratif, les société de coliving ne sont rien de plus que la préemption par un système capitaliste d'une pratique de débrouille qui existe depuis des années. Ce nouveau produit immobilier est également un produit expérientiel : vous pouvez désormais acheter une vie communautaire entre gens biens, organisée, temporaire et fun. Il permet en retour en rendement plus élévé que d'autres produits immobiliers, car il augmente la densité de locataires solvables au sein des biens et permet d'exiger des loyers élevés en raison des services fournis.

Les communes et les types de biens visés étant jusqu'à présent très réduits, les effets sont concentrés sur un marché immobilier assez spécifique : les maisons unifamiliales « de cachet » dans des quartiers branchés. Toutefois, les développement récents du secteur sont et seront certainement de plus en plus inquiétant pour les « autres » habitant·es de Bruxelles. En septembre 2020, Cohabs a ainsi annoncé avoir acquis les 4 000 m² du Passage du Nord ; la rénovation du Gesù à Saint-Josse devrait comprendre 8 000 m² de coliving (Bruzz.be, 20/1/2021) ; Colive déclare également dans la presse travailler sur des projets de grande envergure (Lalibre, 13/2/2020). Dans les prochaines années, ces sociétés de coliving pourraient donc représenter une forte concurrence pour les habitant·es bruxellois·es qui voudraient mettre en pratique les principes de l'habitat partagé.

Sans aucune régulation du marché immobilier, et notamment de la valeur des loyers, aucun frein à ces développements n'est possible sans plonger dans la misère ceux qui cohabitent par nécessité financière. ◗

1. L'Echo, 26/9/2020.
1. https://www.lecho.be/economie-politique/belgique-bruxelles/Pascal-Smet-annonce-qu-il-va-revoir-completement-les-regles-d-urbanisme/10290132
2. En se basant notamment sur une jurisprudence de 2017 selon laquelle les colocataires ne sont pas nécessairement cohabitants. https://www.fgtb.be/-/les-isoles-colocataires-ne-peuvent-plus-etre-consideres-comme-cohabitants-par-l-onem



MAISONS DE COLIVING OUVERTES/ EN COURS D'OUVERTURE (MARS 2021)

Société
- Cohabs
- Colive
- CoLiving
- Ikoab
- Morton Place
- ShareHomeBrussels
- ColocHousing
- OurCrib

Nombre de chambres
- 22
- 15
- 5

Fond de carte : UrbisGray
Sources : web

COUVREZ CE PARKING QUE JE...

Un avant-projet d'ordonnance organisant le stationnement a passé le stade de la première lecture au gouvernement en ce début d'année 2021. Ce nouveau texte régira bientôt le parking en région bruxelloise. Il est pour nous l'occasion de revenir sur cette politique essentielle à l'organisation de la ville, d'essayer d'en discerner les forces, les faiblesses et les angles morts.

Olivier Fourneau, Inter-Environnement Bruxelles

Le texte a donc entamé son parcours législatif récemment. Si le sujet peut apparaître comme relativement rébarbatif, le parking regroupe en fait une multitude de leviers permettant de transformer le cadre de vie des citoyens et la mobilité du territoire. De fait, c'est le dernier maillon de la chaîne de déplacement automobile. Avoir un parking abondant et disponible près de son lieu de destination détermine structurellement le choix du moyen de transport utilisé. Les Bruxellois sont deux fois plus nombreux à prendre leur voiture lorsqu'ils peuvent la garer facilement. Par ailleurs, le stationnement utilise une part conséquente de l'espace disponible en voirie. Ce dernier est pourtant rare au sein des centres-villes et ce qui est consacré aux automobiles ne peut être affecté aux loisirs, aux arbres, aux équipements collectifs... à tous les éléments permettant la réalisation d'un espace public de qualité! C'est pourquoi une série de plans de mobilité et d'ordonnances particulières régissent depuis longtemps le stationnement dans la région.

Ainsi, en 2001, le plan de mobilité de l'époque, «IRIS», identifiait déjà le parking comme un enjeu majeur de la mobilité bruxelloise. Plus de la moitié des déplacements au sein de la région s'effectuaient alors en voiture. Pour entamer une transformation modale, l'autorité publique s'engagea alors à réduire le nombre d'emplacements en voirie de quinze pour cent. Si la valeur peut sembler conséquente, il faut bien se rendre compte que le parking à Bruxelles est pléthorique. Aujourd'hui encore, il existe trois cent neuf mille places en voirie pour six cent quarante-neuf mille emplacements en dehors de celle-ci. Soit plus d'emplacements de parking disponibles qu'à Paris.

> Toute place supprimée en voirie devra désormais être compensée par un nouvel emplacement créé hors voirie.

Pourtant, la Région redoute les conséquences négatives que peut engendrer une telle politique sur l'attractivité de la ville. C'est pourquoi le plan de mobilité «IRIS II» et le plan de stationnement initiés dans la dernière décennie amoindriront considérablement les ambitions portées initialement. Ces textes avaient alors maintenu l'objectif chiffré de 2001, mais en précisant que toute place supprimée en voirie devrait désormais être compensée par un nouvel emplacement créé hors de celle-ci. Dès lors, tout en actant une réduction du parking sur l'espace public, le nombre total d'emplacements en Région Bruxelloise devrait rester inchangé. Les législations de la dernière décennie consacrent donc la prééminence du stationnement hors voirie au sein de la stratégie Bruxelloise.

Le nouveau cadre législatif qui est proposé aujourd'hui s'inscrit dans la droite lignée des orientations précédentes. D'un côté, le nouveau plan de mobilité «Good Move» ambitionne la réduction de 65 000 emplacements en voirie tandis que de l'autre l'ordonnance sur le stationnement favorisera le parking en dehors de la voirie...

LE STATIONNEMENT HORS VOIRIE

Si les objectifs restent les mêmes, c'est que les plans successifs ont produit des résultats très contrastés. Les pratiques de mobilité ont évidemment évolué, mais les objectifs chiffrés sont loin d'être atteints. Prenant acte, la Région a revu sa copie et met en place une série de mesures correctrices permettant une diminution effective du nombre de parkings en voirie. L'avancée significative des nouveaux textes réside dans l'abandon des compensations systématiques.

Cette contrainte avait dans la dernière décennie engendré des situations ubuesques. À la place du Miroir par exemple, le développement du site propre d'une nouvelle ligne de tram avait impliqué la construction d'un parking souterrain à titre de compensation. Pour développer des alternatives à la voiture, l'autorité publique avait donc été contrainte de construire une infrastructure souterraine... attirant les véhicules motorisés! Loin d'être anodine, la construction de ce parking souterrain a été coûteuse, si bien qu'une part substantielle du budget alloué à la nouvelle ligne de transport a dû y être consacré.

> La nouvelle législation consacre le principe du stationnement en Région bruxelloise comme un service rendu aux usagers de la route.

La nouvelle ordonnance instaure également une nouvelle zone de tarification : la zone grise, qui sera implantée aux abords des parkings publics. L'idée est qu'au sein de la zone le stationnement hors voirie soit moins cher que sur l'espace public. Ce n'est pas un hasard si la première zone grise a été installée à la place du Miroir, parking notoirement sous-utilisé. Cette tarification est donc un outil pour rendre le stationnement hors voirie enfin compétitif. D'un point de vue plus général, la nouvelle législation consacre le principe du stationnement en Région bruxelloise comme un service rendu aux usagers de la route.

L'AFFIRMATION DE LA RÉGION

Un autre élément expliquant la faible diminution des emplacements en voirie réside dans le morcellement des compétences entre autorités communales et régionales. La suppression de stationnements étant une mesure extrêmement impopulaire, les différents bourgmestres ont parfois des agendas bien différents de ceux de la Région en matière de mobilité. La majorité des voiries relevant du pouvoir communal, la nouvelle législation met en place différents outils pour contraindre les communes à s'aligner sur la Région. Le texte prévoit ainsi que tous les deux ans, une évaluation du stationnement soit réalisée au sein des communes [1]. À l'issue de celle-ci, si la commune n'exécute pas le plan régional, elle pourrait écoper de sanctions financières (notamment une non-éligibilité aux subsides régionaux et une suspension du versement des produits de stationnement). Cette contrainte pourrait permettre d'enfin aboutir à la réalisation d'objectifs vieux de vingt ans.

Reste à voir si la nouvelle législation intégrera toujours cet élément à la fin du processus législatif et résistera aux cris d'orfraie de certains bourgmestres sur la mise en danger de l'autonomie communale.

SÉGRÉGATION DES USAGES

Le tableau que nous avons dressé sur les différentes normes en matière de stationnement permet d'approcher la stratégie qui la guide. En son centre se trouve l'attractivité du territoire. Comme la diminution du parking permet à la fois de diminuer l'usage de la voiture et les nuisances qu'il engendre, c'est un enjeu essentiel pour attirer les classes moyennes contributives en ville. Mais, dans une métropole, l'attractivité du territoire dépend aussi de la facilité avec laquelle les agents peuvent se rendre en ville et l'utiliser. Cette double contrainte, la ville habitable et la ville performante, induit une approche différenciée de la régulation du stationnement en fonction des usages.

Il s'agit donc pour le pouvoir public d'inciter des comportements, d'en dissuader d'autres et d'opérer une distinction en fonction des profils. Concrètement, une différenciation est opérée entre les navetteurs, les résidents et les visiteurs [2]. Du côté des utilisateurs désirés, on trouve bien évidemment les habitants de la ville. Leur profil est adapté à la ville agréable. Schématiquement, ils garent leurs véhicules la nuit et l'utilisent le jour. Ils ne rentrent donc pas en concurrence avec les autres utilisateurs. Les visiteurs sont l'autre public choyé par l'autorité. Utilisant le stationnement pour une courte période, ils apportent une plus-value financière ou sociale au territoire et participent à son développement. À l'opposé, le navetteur et son véhicule génèrent des nuisances et encombrent les espaces disponibles.

Pour chaque profil, la région a donc mis en place des dispositifs spécifiques quant à l'accès au stationnement. Vu qu'il s'agit de rendre la ville attirante pour les classes moyennes, l'agglomération ne peut mettre en place des stratégies trop contraignantes pour les habitants. La voiture est en effet une partie intégrante du mode de vie des classes aisées et la propension à avoir une voiture est directement liée aux revenus du ménage [3]. Dès lors, afin de limiter les nuisances liées à l'automobile, la Région a mis en place des cartes de stationnement pour les riverains. Elles ont l'avantage de permettre la possession d'une automobile, de la garer pour un prix modeste [4] tout en réduisant ses nuisances à un périmètre circonscrit.

Les visiteurs bénéficient eux aussi d'une attention particulière. Le nouveau texte en voie d'adoption stipule d'ailleurs que *« les usagers qui apportent une valeur ajoutée au fonctionnement de la Région sont prioritaires dans l'accès aux espaces de stationnement, et notamment aux espaces publics »* [5]. L'outil principal permettant aux visiteurs de bénéficier des parkings est la mise en place d'une offre de stationnement de courte durée. Elle propose un tarif modéré pour de petites périodes, mais l'expérience s'avère prohibitive à plus long terme.

La généralisation des parkings souterrains participe aussi à séduire ces usagers spécifiques. Ils permettent à la fois l'invisibilisation des nuisances et l'accessibilité aisée au centre urbain. Si le Règlement Régional d'Urbanisme oblige les nouveaux appartements à être muni d'un parking par logement, c'est pour créer un environnement agréable. Les nouveaux piétonniers illustrent également cette tendance. Au sein de ces espaces, les pouvoirs publics interdisent l'essentiel de la mobilité automobile pour y renforcer l'attractivité commerciale. Pourtant, ces lieux de déambulation entraînent systématiquement la création de nouveaux emplacements de parkings souterrains et créent des espaces où le visiteur est inclus, souhaité, invité…

Le tri des usagers implique également de dissuader les travailleurs pendulaires d'utiliser le stationnement au sein des espaces centraux. C'est pourquoi la Région construit une série de parcs relais à l'orée de la ville, leur permettant de stocker leur véhicule à prix réduit pour peu qu'il acceptent d'effectuer les derniers kilomètres au moyen de transports en commun.

CONCURRENCE ET CADRE DE VIE

Il y aurait encore beaucoup à dire sur le stationnement à Bruxelles. On pourrait longuement discuter de l'efficacité des « Park and Ride », il faudrait parler des nombreuses infrastructures souterraines héritées de la période moderniste… Mais se concentrer sur la régulation opérée par la puissance publique met en évidence des tendances. Indéniablement, le politique veut améliorer le confort des habitants. En supprimant le parking en voirie, de nouveaux espaces qualitatifs vont s'ouvrir aux riverains. Alors, ils pourront bénéficier d'espaces agréables libérés des trop nombreuses nuisances liées à l'automobile.

Derrière ce constat, se cache aussi une certaine amertume. En se concentrant sur l'attractivité du territoire, on se demande parfois si les mesures sont destinées aux habitants existants ou à ceux qui sont désirés. On ne peut en effet séparer le stationnement des opérations de revitalisation urbaine. Dans tous les cas, l'autorité publique accepte la situation de concurrence, endosse le rôle d'entrepreneur de la ville et essaye d'attirer capitaux et consommateurs.

De plus, la sélection des usages comme méthode dissout les enjeux sociaux derrière des catégories inopérantes. Elle ne pose jamais la question des mécanismes qui induisent une dépendance à l'automobile et ne propose pas de mesures correctrices. Pire, elle postule une égalité territoriale en matière de stationnement alors que l'offre disponible est sensiblement différente en fonction des quartiers.

La nouvelle régulation sur le stationnement porte en son sein des avancées indéniables mais le retour des classes moyennes en ville ne justifie pas tout… Il est aussi possible d'améliorer les conditions de vie sur un territoire en portant un regard sensible et inclusif sur la population qui le compose et l'utilise. Au delà des revendications légitimes en matière de justice, il faudra aussi veiller à ce que les engagements soient tenus. Sinon la diminution des emplacements de parking en voirie figurera encore dans le prochain plan de mobilité… ◗

1. Avant-projet d'ordonnance portant sur l'organisation de la politique du stationnement et redéfinissant les missions et les modalités de gestion de l'Agence du stationnement de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 44
2. M. Claux, « Réguler le stationnement en ville : les coûts sociaux et environnementaux de l'attractivité urbaine », Université Gustave Eiffel, 2016 disponible sur cairn.info
3. T. Ermans, « Focus n°32:les ménages bruxellois et la voiture »IBSA, juin 2019
4. Une carte riverain coûte souvent moins cher que l'accès à un parking vélo sécurisé en voirie.
5. Avant-projet d'ordonnance portant sur l'organisation de la politique du stationnement et redéfinissant les missions et les modalités de gestion de l'Agence du stationnement de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 4

PAPIERS ET LOGEMENT POUR TOU·TES !

La Campagne de réquisitions solidaires prend fin, la lutte pour le droit au logement et la régularisation des sans-papiers continue ! [1]

Pauline Feron

Nous sommes le 18 décembre 2020, la Campagne de réquisitions solidaires (CRS) est lancée lors de la journée internationale des migrants : un premier bâtiment est réquisitionné à Saint-Gilles. « L'hospitalière », ancienne clinique Antoine Depage, bâtiment public appartenant au CPAS de 1000 Bruxelles. Cette occupation sera la première d'une série de 6 réquisitions. Quelques mois plus tard, le 28 mars, à l'occasion de la journée d'actions pour le droit au logement, la Campagne annoncera sa dissolution. L'occasion donc de revenir sur les revendications, les objectifs, les luttes et les défis auxquels elle a fait face durant ces 3 mois d'activités.

> Réquisitionner des bâtiments privés ou publics vides et inexploités, pour permettre le relogement de collectifs et de personnes sans papiers et/ou sans logement.

CRS : UNE CAMPAGNE, DE RÉQUISITIONS, SOLIDAIRES…

> *La Campagne de Réquisitions Solidaires appelle à la prise de conscience et à la mobilisation de tous·tes, la solidarité est indispensable, aujourd'hui plus que jamais. Ni le gouvernement fédéral, avec sa politique migratoire inhumaine, ni la Région bruxelloise, avec son nouveau Plan d'Urgence pour le Logement, ne fournissent des réponses à la hauteur des besoins. Face à cette inaction, nous répondons « régularisation et toujours plus de réquisitions » !* (page facebook de la CRS – « à propos », avril 2021)

La campagne, ce sont des collectifs et associations de personnes avec et sans-papiers, d'acteur·ices du droit au logement, mais également des citoyen·nes et habitant·es de Bruxelles qui désirent se mobiliser pour faire valoir deux droits fondamentaux face à l'inaction des pouvoirs publics : le droit au logement et la régularisation des sans-papiers. Le mode d'action : réquisitionner des bâtiments privés ou publics vides et inexploités, pour permettre le relogement de collectifs et de personnes sans papiers et/ou sans logement. Derrière ces actions concrètes, les revendications sont claires : « Un toit et des papiers pour tous ».

> *Notre campagne était une réponse solidaire et auto-organisée face à la crise sociale et sanitaire. Nous nous organisons avec nos moyens pour faire respecter le droit au logement, en occupant des bâtiments vides avec celles et ceux qui en ont besoin.* (idem)

Malheureusement, « celles et ceux qui en ont besoin » représentent un nombre important et croissant de personnes. Avant la crise sanitaire déjà, le nombre de personnes en situation précaire et/ou en attente d'une régularisation de leur situation était élevée. Mais ce chiffre n'a fait que grandir depuis la crise sanitaire et la mise en œuvre des mesures que nous avons vécues (fermeture de guichets, perte d'emplois, etc.).
Ce que dénoncent aussi les membres des CRS c'est « l'absurdité » de la situation bruxelloise : des milliers de personnes dorment en rue (augmentation de 30 % par rapport au recensement de 2018, selon Bruss'help [2]), tandis que des milliers de logements et de bâtiments sont vides.

La campagne a visé également à dénoncer la criminalisation des occupations et des squats, l'inhumanité des expulsions et a prôné pour une politique publique qui encadre les loyers, qui construit des logements sociaux et fait du logement un réel droit fondamental. Mais elle dénonce également la politique migratoire et la situation complexe dans laquelle se retrouvent de nombreuses personnes migrantes et sans-papiers :

> *En plus de la crise Covid, ces personnes doivent endurer des délais d'attente de plusieurs années dus au traitement des dossiers, le règlement Dublin qui déporte des personnes du jour au lendemain de leur pays d'accueil, l'accès aux soins médicaux entravés : ce sont quelques-unes des conséquences catastrophiques d'une politique migratoire inhumaine qui sévit sur la vie de plus de 2 millions de personnes en Europe. Le respect de leurs droits fondamentaux demande un changement de politique, via la régularisation des personnes sans-papiers, l'ouverture des frontières, la libre circulation, la fermeture des centres fermés et la création de voies migratoires sûres et légales.* (page facebook de la CRS – « à propos », avril 2021) ➡

UN PARCOURS SEMÉ D'EMBÛCHES, MAIS AUSSI DE VICTOIRES

Si vous avez manqué les temps forts de la campagne, en voici une sélection.

CITYDEV OU LA RÉQUISITION POLITIQUE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

Le vendredi 29 janvier, un nouveau bâtiment «est ouvert». Il s'agit d'un bâtiment propriété de CityDev et situé à Molenbeek. CityDev c'est l'ancienne SDRB (la société de développement régional de Bruxelles créée en 1974). Cet organisme d'intérêt public qui avait pour mission principale «l'expansion économique», s'est vu confier depuis une trentaine d'années la mission de créer du logement acquisitif «abordable pour les classes moyennes».

Dans ce cadre, CityDev acquiert des terrains et bâtiments sur lesquels sont construits des logements qui seront vendus à des propriétaires occupants issus de la classe moyenne, avec un subside de 30 % du prix réel. L'objectif? Maintenir les «classes moyennes» à Bruxelles. Le bâtiment de l'ancien American Tobacco était ainsi dans le portefeuille immobilier de Citydev, et demeurait vide.

La campagne avait comme objectif d'y reloger les 200 personnes migrantes sur le point de se faire expulser de l'occupation temporaire de Jette (dans un bâtiment dont le propriétaire est Action Damien).

Les pouvoirs publics (et ici spécifiquement la Région bruxelloise) n'ont pas «su» trouver de solution de relogement pour ces personnes... jusqu'à ce que la Campagne ne leur en impose une. Coup de théâtre, quelques jours après le relogement des 200 personnes dans le bâtiment réquisitionné, ces mêmes pouvoirs publics se sont vantés et félicités d'être arrivés à une solution «par eux-mêmes». Ainsi, la commune de Jette déclarera par communiqué de presse que :

> *«Au terme de nombreuses réunions avec les ministres compétents [...] une solution définitive a été trouvée pour que toutes ces personnes soient relogées dans des conditions sécurisées et décentes. Les derniers occupants ont quitté l'endroit ce lundi matin. La majorité des occupants ont été relogés dans un bâtiment situé à Molenbeek avec une convention d'occupation signée avec CityDev.»* («Jette : les occupants du squat de la rue Longtin relogés», www.bx1.be, 22.02.2021)

Cela alors que, comme l'explique la Campagne, les pouvoirs publics se sont réunis pendant plusieurs mois, sans arriver à aucune proposition de relogement pour ces personnes. La solution forcée par la campagne aurait quant à elle pu être envisagée d'emblée puisque la Région était en possession d'une solution toute prête avec le bâtiment de Citydev, mais elle n'a été envisagée que lorsqu'elle a été mise face au fait accompli, à travers l'occupation du batiment. Cette récupération médiatique est problématique à plus d'un égard. La CRS y répondait en ces termes : *«Rappelons que nos actions de réquisitions solidaires sont des actions directes, qui nous font courir des risques juridiques et répressifs. Si – face à leur inaction – nous sommes obligé·es de faire leur boulot, les pouvoirs publics pourraient au moins avoir la décence de se taire!»* (Page FB, publication du 23.02.2021)

> Les pouvoirs publics n'ont pas «su» trouver de solutions de relogement pour ces personnes... jusqu'à ce que la Campagne ne leur en impose une.

PACHECO : UN CPAS INUTILE, UNE GENTRIFICATION GALOPANTE ET DE FAUSSES DÉCLARATIONS

Vendredi 26 février, la Campagne de Réquisitions Solidaires frappe à nouveau, mais cette fois-ci, ce ne sera pas si simple. Elle s'attaque en effet à un mastodonte, l'ancien hospice Pacheco, propriété (à nouveau) du CPAS de 1000 Bxl. Un bâtiment vide depuis 4 ans.

> *Comme lors de précédentes ouvertures, il s'agissait de mettre le lieu à disposition de personnes sans-abri et de collectifs précarisés, dont la Voix des sans-papiers. Contrairement aux cas précédents, les autorités de Bruxelles-Ville ont refusé le dialogue en vue d'établir une convention d'occupation et ont répondu par l'expulsion et l'arrestation des militant·es pour le droit au logement présent·es.* (Lettre ouverte aux autorités communales et responsables du CPAS de Bruxelles-Ville, 06.03.21)

LA justification avancée par Philippe Close (Bourgmestre) et Khalid Zian (président du CPAS de Bruxelles 1000) était qu'un projet d'occupation temporaire était sur le point d'être lancé par le CPAS, et que pour occuper le bâtiment, il «suffirait d'y répondre». Pointant par ailleurs l'illégalité de l'action de la Campagne, criminalisant ses participants et clamant leur non-volonté de traiter avec des personnes/collectifs qui agissent «de la sorte». Et la Campagne de répondre ;

> L'appel à projets pour l'occupation du Pacheco spécifie bien que le logement n'y est pas autorisé.

> *Il est temps d'inverser la logique : si nous ouvrons des bâtiments vides sans discussion au préalable, c'est bien parce que c'est notre dernier recours. C'est uniquement en occupant sans concertation préalable des bâtiments publics vides que nous parvenons à négocier des contrats d'occupation temporaire pour des personnes précarisées ou sans-abri. Nous aimerions pouvoir faire autrement, nous aimerions que les autorités publiques prennent leurs responsabilités et assurent à tou·tes les citoyen·nes vivant sur leur territoire le respect de ce droit fondamental qu'est le droit au logement, garanti par l'article 23 de la Constitution.* (idem)

Mais l'occupation temporaire prévue par les pouvoirs publics dans le bâtiment Pacheco soulève un autre problème crucial pointé dans l'interpellation de la Campagne au Conseil communal : en effet, l'appel à projets pour l'occupation du Pacheco spécifie bien que le logement n'y est pas autorisé. Ce qui rendait une demande par voie légale impossible et ce qui pose en toile de fond la question des ambitions politiques derrière le recours actuel aux «occupations temporaires».

> *De manière plus globale, nous invitons les autorités publiques à questionner la tendance actuelle de gentrification des occupations temporaires : ce type d'appels à projets, tel que celui publié pour le Pacheco, se multiplient ces derniers temps : See U, Tri Postal, StudioCityGate, etc. Or, ces projets participent, par les activités qu'ils mettent en place et le type de publics qu'ils attirent, à une gentrification de l'espace public, pendant que les personnes les plus précaires demeurent exclues. Quand un bâtiment vide peut convenir pour du logement, nous pensons qu'il est de votre responsabilité d'en faire une priorité.* (idem)

En effet, nous sommes nombreux·ses à constater que la plupart des bâtiments vides appartenant aux pouvoirs publics sont confiés sur appel d'offres à des collectifs et des entreprises qui agissent dans des tas de domaines, mais qui, pour la plupart, excluent le logement. Pour certains bâtiments cela se justifie sans doute. Mais pour de nombreux autres bâtiments, comme c'est le cas du Pachéco, ce recours aux occupations «artistiques» ou aux «micro-entreprises» – et la publicité qui en est faite ensuite par les pouvoirs publics –, nous semble plus tenir d'une volonté de revaloriser l'image d'un quartier, de le rendre «attractif» et «branché». Cette revalorisation symbolique n'est pas sans conséquence puisqu'elle s'accompagne doucement mais sûrement d'un renchérissement des prix des loyers et du foncier.

RÉQUISITION D'UN BÂTIMENT DE MILLIARDAIRES ET FIN D'UNE CAMPAGNE QUI AURA FAIT DU BRUIT !

28 mars 2021. À l'occasion de la journée d'action pour le droit au logement [3], la Campagne n'a pas démenti sa réputation. Elle a fait d'une pierre deux coups : annonçant sa dissolution et réalisant une sortie magistrale.

> *Un immeuble situé avenue Louise et rue de Livourne vient d'être occupé pour assurer un logement stable à des personnes avec et sans-papiers en quête de tranquillité et d'équilibre, dont de nombreuses familles avec enfants. Il s'agit de la 6e occupation de la Campagne de Réquisitions Solidaires, qui annonce aussi la fin de la campagne.* (Page FB, publication du 28.03.2021)

La campagne a tapé fort pour cette réquisition. Si, à l'heure ou nous écrivons ces lignes, l'issue des négociations est encore incertaine, elle touche directement au capitalisme à qui elle donne un visage… Les propriétaires de la Rue de Livourne sont, en effet, La Famille de Spoelberch.

Il s'agit de l'une des 3 familles les plus riches de Belgique, qui a racheté ce bâtiment en 2016 pour la modique somme de 18 millions d'euros. Le bâtiment demeure depuis lors inoccupé et vide.

La Campagne de réquisition, c'est aussi la possibilité de mettre la focale sur les inégalités au cœur de notre société. Si la famille Spoelberch possède de nombreux domaines (Wespelaar à Haecht – 90 hectares –, le château de Flawinne et le château de Drietoren à Londerzeel), ce n'est pas parce qu'ils et elles « travaillent beaucoup », c'est précisément *une histoire de famille*. Actionnaires majoritaires de AB Inbev, cette famille est à la tête d'une fortune estimée à 14 milliards de dollars. Une fortune qu'ils ont de tout temps tenté de préserver via l'optimisation et la fraude fiscale, leur nom étant apparu dans les Panama Papers.

> *La famille Spoelberch nous l'explique clairement : la lutte pour le logement est aussi une lutte pour la répartition des richesses. Tant que certain·es dormiront dans un château différent chaque jour, d'autres dormiront à la rue.* (Page FB, publication du 28.03.2021)

FIN… ET SUITE

Après un peu plus de trois mois, et le soutien de plus de 50 organisations de la société civile qui ont affirmé que ses actions, bien qu'illégales, sont justes et nécessaires, la campagne se renomme « Réquisitions Solidaires » :

> *Nous avons maintenant pris la décision de clôturer notre campagne de réquisitions solidaires… ou plutôt de la transformer. Ceci afin d'éviter la répression, la récupération ou l'instrumentalisation de notre action par des pouvoirs publics dont nous pallions l'inaction.*
>
> *Désormais, nous voulons sortir des radars et favoriser la décentralisation et la multiplication des actions. Il est plus que jamais nécessaire de continuer à soutenir des ouvertures, à occuper les bâtiments vides, à se battre contre la spéculation immobilière et contre les expulsions, pour l'expropriation des multi-propriétaires, pour la baisse des loyers, pour que chacun et chacune puisse se loger, à se mobiliser pour la régularisation de toutes et tous. Ces revendications ne sont pas nées avec la campagne et elles ne cesseront pas d'exister : appelons chaque personne à s'organiser afin de se faire entendre.*
>
> *Face au risque de répression et de récupération, sachons nous rendre insaisissables. Soyons nombreux et nombreuses à nous saisir du pied de biche ! Rassemblé·es ou dispersé·es, il n'y a aucune raison pour que notre motivation se fane : nos combats continuent.*
>
> *Régularisation et toujours plus de réquisitions !* [4]

1. Cet article se basé sur le suivi de la campagne de réquisition solidaire au travers de ses communiqués de presse et de sa page Facebook, récemment renommée « Réquisitions solidaires Bxl-Solidaire Opvorderingen Brussel »
2. https://www.rtbf.be, 17 mars 2021.
3. Voir www.housing-action-day.be
4. Page FB de la CRS, communiqué du 29.03.2021.

POUR ALLER PLUS LOIN

La page facebook de la Campagne :
https://www.facebook.com/campagnerequisitionsolidaire
***Occuper pour mieux loger,* Radio Maritime, 18 mars 2021 (sur Radio Panik) :**
https://www.radiopanik.org/emissions/radio-maritime/occuper-pour-mieux-loger/
***Campagne de réquisitions solidaires,* Les promesses de l'aube, 8 mars 2021 (sur Radio Panik) :**
https://www.radiopanik.org/emissions/les-promesses-de-l-aube/campagne-de-requisitions-solidaires/

POUR ALLER PLUS LOIN
Calculez le bilan CO_2 des opérations de démolition-reconstruction : **www.demolition-reconstruction.be**

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

QUEL BILAN CO_2 ?

Suite à un arrêt de la Cour constitutionnelle relatif aux parkings souterrains, les habitants du Sablon ont échappé à une importante démolition-reconstruction. C'est l'occasion de rappeler que rien n'impose aux promoteurs de mesurer l'impact environnemental de ce type d'opération. Inter-Environnement Bruxelles et l'Association du Quartier Léopold proposent un outil accessible pour en calculer le bilan CO_2.

Damien Delaunois, Inter-Environnement Bruxelles

Le projet Lebeau, mis à l'enquête publique en octobre dernier, c'est la construction d'un ensemble mixte comprenant logements, bureaux, hôtel et commerces – sans oublier un parking souterrain de 385 places réparties sur quatre étages. Pour ce faire, ce ne sont pas moins de 39 000 m² qu'Immobel entendait détruire. À en juger par l'action des habitants (pétition, communiqués) et son écho médiatique, le nombre d'avis transmis à la commune (341) et les interventions lors de la longue concertation, l'opération projetée a suscité une forte mobilisation riveraine et associative. Et semble avoir fait l'unanimité contre elle.

En cause, d'abord, la densification induite : reconstruire 41 000 m² sur un terrain de 6 800 m² aurait conféré à l'îlot un ratio de densité de 6, soit plus du double de ceux des îlots environnants, compris entre 2 et 3. En outre, comme l'a rappelé le comité Lebeau Sablon lors de la concertation, le projet ne respecte pas tous les principes avancés par le Plan régional de développement durable pour opérer une densification [1].

> Ce ne sont pas moins de 39 000 m² qu'Immobel entendait détruire.

Au sujet des bâtiments Belgacom, voués à la démolition, la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) estime qu'*« il y là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie* [...] *qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et présente une architecture digne de conservation, même si elle n'est pas classée »* [2]. « Elle n'est pas classée » : c'est muni de cet extrait que le juriste d'Immobel tentera de délégitimer les remarques pointant l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments.

Ce sont aussi les gabarits du nouvel ensemble qui ont suscité la réaction des riverains. **Les nouveaux immeubles auraient en** effet été surélevés de deux à quatre niveaux par rapport aux précédents (dont la hauteur est déjà problématique), voire neuf pour le bâtiment de la rue de Ruysbroeck. Au final, voici la situation projetée : des tours (13 à 15 étages) sur les coins de la parcelle, plusieurs immeubles de logements (8 à 10 étages) le long de la rue Lebeau et un ensemble de studios (10 étages) en fond d'îlot. Dans le rapport d'incidences, l'impact visuel des nouveaux bâtiments est occulté par des effets de grand angle. Fort d'une maquette commanditée auprès d'un architecte indépendant, le comité Lebeau Sablon estime que *« le projet d'Immobel est de bâtir un château fort dominant le quartier du Sablon »* [3].

UNE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION VICTIME DE SON PARKING

Deux jours après la concertation, le projet Lebeau s'écroulera comme un château de cartes suite à un arrêt de la Cour constitutionnelle. À la faveur d'un recours en annulation introduit par un particulier et soutenu par IEB, celle-ci a annulé une disposition du CoBAT relative au stationnement, modifiée en 2017 [4]. À l'époque, le gouvernement bruxellois avait rehaussé le seuil à partir duquel une étude d'incidences environnementales (EIE) devait être réalisée en cas de construction d'un parking souterrain. De 200, ce seuil fut porté à 400, facilitant de fait les grands projets immobiliers.

Dans son arrêt du 21 janvier, la Cour rappelle qu'un rapport d'incidences environnementales (RIE) ne présente pas les mêmes garanties d'indépendance qu'une étude d'incidences [5]. Elle estime par ailleurs que la raison avancée par le gouvernement en 2017 pour justifier sa réforme (réduire la longueur et le coût de l'évaluation environnementale) ne constitue pas un motif d'intérêt général. Conclusion : les dispositions litigieuses *« entraînent, pour le public concerné par la réalisation de parkings de 201 à 400 places de stationnement* [...] *un recul significatif du droit à la protection d'un environnement sain »* (p.16), droit consacré par l'article 23 de la Constitution.

Au Sablon, c'est un parking de 385 places qui devait voir le jour. Comme l'ont souligné les riverains, la CRMS, l'ARAU et IEB, la construction de cette infrastructure est aberrante, ce dont témoigne le RIE joint à la demande de permis. Sa lecture nous apprend que le parking Albertine-Square, situé à proximité de la rue Lebeau, compte de 250 à 435 places libres selon le moment de la semaine. De plus, à moins de dix minutes à pied du projet, on recense trois parkings publics dont l'offre cumulée est de 1 600 emplacements [6]. Et il n'est pas inutile de paraphraser le RIE qui estime fort justement que le Sablon bénéficie *« d'une très bonne accessibilité en transports en commun »*. Tram, bus, métro : on dénombre en effet près de dix lignes à proximité de la rue Lebeau.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle étant rétroactif, les promoteurs concernés devront commanditer une étude d'incidences s'ils ne modifient pas leur demande de permis. Le cas échéant, le retour sur investissement serait reporté, affectant ainsi la rentabilité de ces projets immobiliers. D'où la réaction outrée de la promotion immobilière à l'arrêt de la Cour, qualifié de *« traumatisme pour la profession »*.

Pour Immobel, le traumatisme a été rapidement tempéré par la vente anticipée d'un des bâtiments du projet Lebeau. Moins de cinquante jour après l'arrêt de la Cour constitutionnelle, le Parlement bruxellois annoncera par la voie de son président qu'il se porterait acquéreur de l'immeuble Belgacom, conjointement avec l'Institut des experts-comptables [7].

DE LA VICTOIRE JUDICIAIRE À L'OUTIL « DÉMOLITION-RECONSTRUCTION »

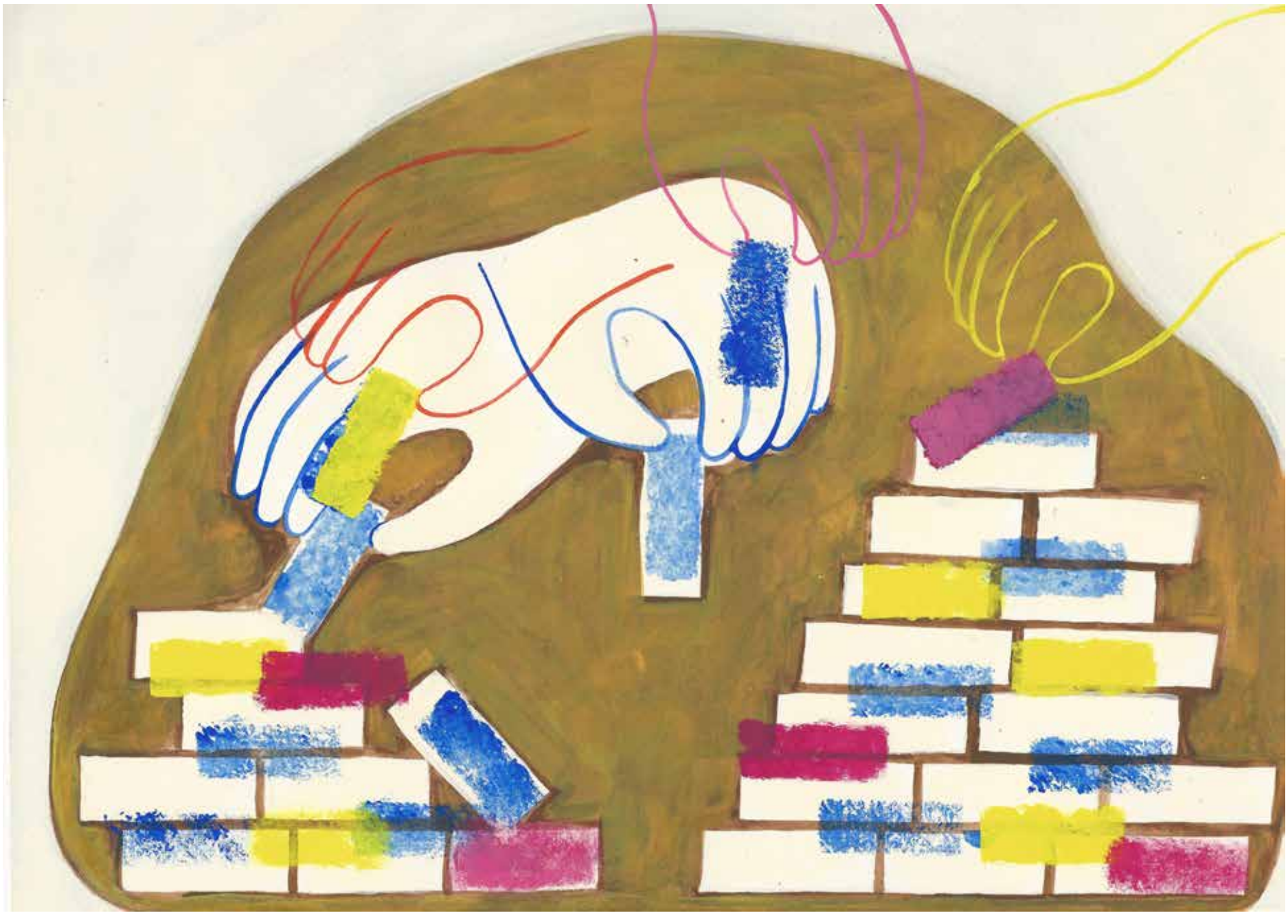
Rendue incomplète par la décision de la Cour constitutionnelle, la demande de permis n'a pas fait l'objet d'un avis des instances siégeant en commission de concertation. C'est surtout la Ville de Bruxelles dont nous étions curieux de connaître les remarques, dans la mesure où la majorité communale s'est engagée à *« promouvoir la perméabilité des sols »*, *« réduí[re] la pression automobile »*, *« réduire considérablement le trafic de transit* [...] *dans les quartiers résidentiels »*, *« protége[r] le patrimoine moderniste et post-moderniste »* et *« garder une maîtrise durable et écologique des chantiers »* [8]. Autant d'engagements auxquels font écho les remarques des habitants et des associations.

Dans l'accord de majorité, on lit également que la commune proposera d'*« encourager la rénovation plutôt que la démolition et la reconstruction »*, alternative qui a nourri les échanges lors de la concertation. Fort d'une copieuse *Analyse du Cycle de Vie* (ACV) [9] réalisée par un bureau d'études, Immobel a estimé que l'impact environnemental de sa démolition-reconstruction est inférieur (-36 %) à celui d'une rénovation. Autre argument : l'installation de 250 puits de géothermie (en dessous des immeubles et en intérieur d'îlot), qui réduit fortement le coût environnemental du projet, rend la démolition inévitable [2].

Les méthodes retenues par le bureau d'études ont été critiquées par le comité Lebeau, notamment celle de calculer le coût environnemental au m² (alors que la surface de plancher aurait été augmentée) et sur 60 ans (durée nulle part justifiée). C'est aussi la nécessité de démolir afin de permettre la géothermie qui a été contredite : selon les habitants, 170 des 250 puits projetés pourraient être installés en intérieur d'îlot, tout en rénovant les bâtiments. Une analyse sérieuse n'aurait-elle pas comparé le coût total de la rénovation (avec géothermie) au coût total de la reconstruction de surfaces augmentées (avec géothermie) ? Quoi qu'il en soit, les habitants ont dénoncé le manque de neutralité du rapport, réalisé de manière à justifier la démolition-reconstruction. La CRMS, elle, a pointé *« l'impartialité d'une telle étude, la méthodologie adoptée* [et] *les paramètres introduits »*.

IEB a également pointé certains de ces biais méthodologiques, tout en soulignant l'inutilité du parking et les risques de tassements que le chantier comportait. Mais c'est le bilan global du projet Lebeau – en termes d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de poids des déchets – que nous avons placé au centre de la critique. Ce calcul, réalisé à l'aide d'un outil conçu par Ecores [11] à la demande d'IEB et de l'AQL, indique qu'il faudrait 43 ans pour « amortir » la production de gaz à effet de serre induite par l'opération immobilière, dont le transport des 46 000 tonnes de déchets (2 300 camions). Conclusion : bien qu'il *« accueille bien des besoins plus importants »*, le projet d'Immobel présente *« un impact global très négatif »*. Deux options de rénovation présentent un bilan CO_2 bien inférieur à celui de la démolition-reconstruction [12]. ➡

Deux options de rénovation présentent un bilan CO_2 bien inférieur à celui de la démolition-reconstruction.



IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET OBJECTIFS SOCIAUX

L'outil de calcul « démolition-reconstruction » n'épuise évidemment pas les modalités d'appréhension des « incidences » des projets immobiliers. Il existe de nombreuses méthodologies, plus ou moins standardisées, tant quantitatives que qualitatives, et qui diffèrent selon le moment de la production où on évalue les impacts environnementaux. Précisons également que les résultats auxquels nous aboutissons ne doivent pas devenir des aiguillons surplombants de la politique foncière et immobilière. Si la rénovation est très souvent plus sobre qu'une démolition-reconstruction, ce constat doit être mis en balance avec *« les attentes sociales globales portées par un territoire à un moment donné. La destruction d'un bâtiment existant pour densifier la parcelle et répondre de ce fait à une forte demande qui n'est pas remplie par ailleurs peut se justifier »* [13].

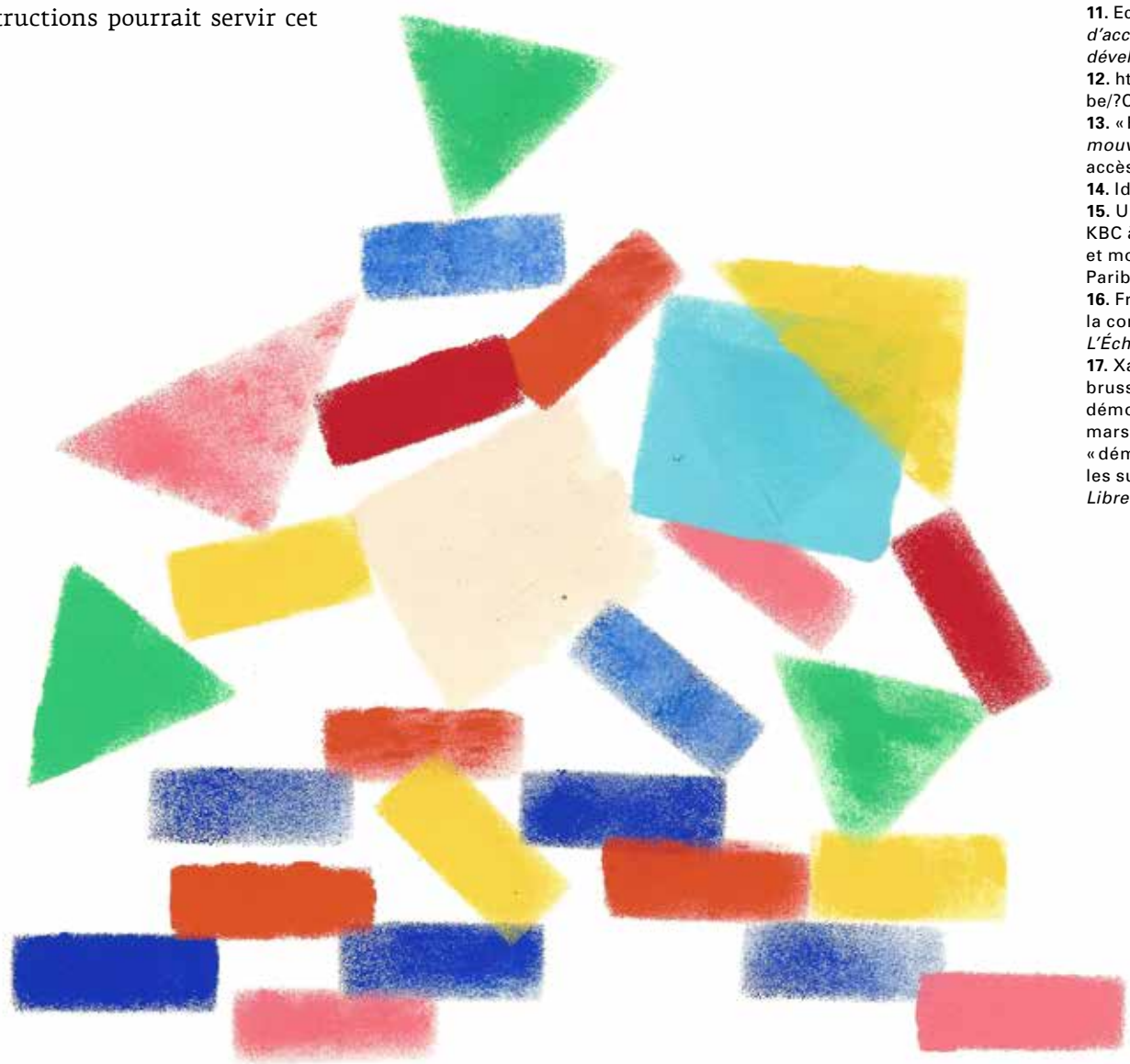
Si le bilan CO_2 ne constitue pas l'unique critère pour évaluer la pertinence et l'utilité sociale d'une opération immobilière, il reste qu'aucune disposition légale n'impose de mesurer l'impact environnemental d'une démolition-reconstruction. Pourtant, *« le bâti existant constitue un considérable patrimoine en énergie, celle qui a déjà été chèrement dépensée pour le constituer en béton, en fer et en verre »* [14]. Alors que les projets bruxellois de démolition-reconstruction connaissent un nouveau souffle [15], n'est-il pas pertinent d'assortir les demandes de permis d'une telle obligation ? Dans quelle mesure élargir la notion d'« incidences » à l'empreinte environnementale des démolitions-reconstructions pourrait servir cet objectif ?

> Aucune disposition légale n'impose de mesurer l'impact environnemental d'une démolition-reconstruction.

OBJECTIVER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES DÉMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS

Alors que les enjeux environnementaux occupent désormais les programmes politiques et que les actions relatives à la situation climatique se multiplient, la régulation des démolitions-reconstructions semble bénéficier d'un contexte favorable. Pourtant, en novembre dernier, le gouvernement fédéral a généralisé la baisse de la TVA applicable aux démolitions-reconstructions, et le secteur de la construction devrait fortement bénéficier des plans de relance économique élaborés à la faveur de la pandémie [16]. En Région bruxelloise, les réformes récentes de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ont facilité les grands projets immobiliers : évidement de l'administration au profit d'organismes d'intérêt public pilotés par le gouvernement (Urban et Perspective), contournement des normes par la création d'un instrument dérogatoire (le Plan d'aménagement directeur) et suppression de l'obligation de produire une étude d'incidences pour les parkings de 201 à 400 places.

La mobilisation des habitants du Sablon et l'action associative ont permis d'avancer le thème de la démolition-reconstruction dans le débat public [17]. Ce qui témoigne que les préoccupations relatives à l'environnement ne tirent pas leur force de leur pertinence ni de leur justesse, mais bien du fait qu'elles s'emparent d'une frange grandissante de la population. ◗



1. Entre autres : respect du patrimoine architectural, proportionnalité à l'espace public, proportionnalité à la taille des parcelles et des îlots (pp.66-69).
2. Avis de la CRMS du 26 mars 2020, pp.7-8. Si la demande de classement a été refusée, c'est parce qu'elle constituait *« une réponse sur mesure pour contrevenir à un projet immobilier »*.
3. Voir le document utilisé par le comité Lebeau Sablon lors de la concertation, pp.10-25. https://bit.ly/lebeau-sablon-concertation
4. Arrêt n°6/2021 du 21 janvier 2021.
5. L'étude d'incidences doit obligatoirement être réalisée par un bureau d'études agréé par la Région de Bruxelles-Capitale et implique pour partie le concours de l'administration, Bruxelles-Environnement en l'occurrence. Elle est ainsi plus longue et plus coûteuse qu'un rapport d'incidences.
6. ARAU, *« Parkings publics souterrains : les projets de la Ville de Bruxelles doivent être enterrés »*, 8 mai 2014.
7. Cet institut *« avait déjà mis au point vwavec Immobel un pré-accord détaillé pour l'acquisition en état de future rénovation »*. Pauline Deglume et Philippe Coulée, « Le Parlement bruxellois s'installera dans l'ancien bâtiment de Belgacom », *L'Écho* [en ligne], 9 mars 2021.
8. Accord de majorité 2018-2024 : une ville internationale, apaisée et solidaire.
9. L'ACV est une méthode d'évaluation environnementale (standardisée par des normes ISO) qui s'intéresse aux impacts tout au long du cycle de vie d'un produit.
10. Le coût environnemental comprend celui des matériaux nécessaires à la reconstruction et celui de l'énergie consommée par les nouveaux bâtiments. Le RIE reconnaît que le coût environnemental des matériaux est 2,5 fois plus important pour une reconstruction qu'une rénovation, mais estime que la géothermie « compenserait » cette différence par une consommation énergétique moindre – du moins dans l'hypothèse d'une durée de vie de 60 ans.
11. Ecores est un *« un bureau d'accompagnement et de conseil en développement durable »* (www.ecores.eu).
12. https://demolition-reconstruction.be/?Calculateur&projet=9
13. « Faut-il casser Bruxelles ? », *Bruxelles en mouvements* n°265, juillet/août 2013, en libre accès sur notre site.
14. Idem.
15. Un îlot à De Brouckère, les bâtiments KBC à Yser (qui ont une vingtaine d'année) et moins récemment le siège social de BNP Paribas Fortis au centre-ville.
16. François-Xavier Lefèvre, « Le secteur de la construction risque-t-il la surchauffe ? », *L'Écho* [en ligne], 28 février 2021.
17. Xavier Attout, « Bety Waknine (urban.brussels): "Trop de bâtiments ont été démolis un peu vite" », *Trends-Tendances*, 23 mars 2021. Et les articles portant sur l'outil « démolition-reconstruction », publiés dans les suppléments « immo » du *Soir* et de *La Libre*.

KEY WEST

UN FAR WEST IMMOBILIER À BIESTEBROECK !

Cela fait 10 ans maintenant qu'IEB suit la saga immobilière qui se déroule sur les 47 ha du bassin de Biestebroeck, une zone industrielle colonisée par la spéculation immobilière, à commencer par le promoteur Atenor qui achètera à l'entreprise de chimie Univar 4 ha pour réaliser City Dox, plus de 1.000 logements. À proximité, un développeur envisageait de créer une marina pour accueillir des yachts[1]. Aujourd'hui, Key West est le nouveau rêve immobilier qui donne des cauchemars aux habitant·es d'Anderlecht.

Claire Scohier, Inter-Environnement Bruxelles

Depuis 2011, ce bassin est l'objet d'une spéculation immobilière féroce. Plusieurs promoteurs immobiliers désireux d'y créer des water-fronts (ensemble de logements bénéficiant de vues sur le canal) ont jeté leur dévolu sur ce site industriel qui démarre au Pont de Cureghem à Anderlecht[2]. Jusque là, l'ensemble de la rive droite du bassin (soit 235 ha) était affecté en « zone d'industrie urbaine » (ZIU). En 2013, arguant de la nécessité de répondre aux besoins en logements liés au boom démographique que connaissait la Région bruxelloise, les autorités de la Région affectent 47 ha de la ZIU en ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain), zone où le logement est désormais autorisé. Par cet acte, la Région offre sur un plateau aux différents promoteurs installés en rive droite du bassin un potentiel spéculatif majeur. En effet, ces derniers avaient pu acheter une terre industrielle à la valeur foncière faible. Le fait d'y autoriser la construction de logements au bord du canal crée, par le fait même du changement d'affectation, une plus-value foncière conséquente, laquelle n'est nullement taxée en Région bruxelloise. C'est ce qu'on appelle la rente de localisation : *« si à tel moment et dans tel espace, il devient économiquement intéressant d'installer des logements ou des commerces de luxe et que les règles urbanistiques en vigueur le permettent voire l'encouragent, alors le prix du sol en ce lieu et à ce moment sera élevé »*[3].

Quatre ans plus tard, un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est adopté qui épouse plus qu'il ne cadre le désir des promoteurs dès lors qu'il autorise, en langage euphémique, des « émergences », c'est-à-dire des tours, et la production de 4 000 nouveaux logements [4]!

Parmi les heureux élus de la plus-value foncière ainsi créée figure le promoteur BPI qui a acquis la parcelle située juste à côté du Pont de Cureghem appelée la tête de bassin de Biestebroeck. Celle qui offre sans doute la plus belle perspective sur le canal. Le projet de PRDD (Plan régional de développement durable) de 2012 y préconisait déjà la réalisation de tours « iconiques » *« comme éléments paysagers susceptibles de marquer le paysage et de s'intégrer dans le skyline bruxellois »*. La promesse d'une belle rente en perspective. Bingo !

> La Région offre sur un plateau aux différents promoteurs installés en rive droite du bassin un potentiel spéculatif majeur.

Toutefois, la tête de bassin malgré sa situation avantageuse n'est pas exempte d'inconvénients. Le plus gros est sans aucun doute le fait qu'elle jouxte deux grandes cuves de Cotanco qui accueillent un stock de 6 000 m³ de diesel et de gasoil, qui sont des produits inflammables. Ces dernières sont situées au bord du canal car livrées par péniche mais elles marquent le site du « label » Seveso en raison du risque d'explosion et d'émissions toxiques. Il y est interdit d'y construire du logement dans un périmètre de 50 m. Bien que l'entreprise n'avait pas l'intention de déménager, elle finira par jeter l'éponge et cessera ses activités fin 2019 pour les délocaliser. Débloquant ainsi la situation immobilière des parcelles concernées. Entre-temps, le promoteur Immobel est venu rejoindre BPI sur la tête de bassin.

UN DÉSERT ÉCONOMIQUE À REDYNAMISER ?

La tête de bassin, loin de ce que se plaisent à laisser entendre les autorités et les promoteurs, est loin d'être une friche, une terre à l'abandon, un désert économique nécessitant absolument une redynamisation urbaine. Sur les dix dernières années, cet argument nous a maintes fois été retourné en commission de concertation, pointant le lieu comme « un territoire en déshérence » où il ne resterait plus d'activité économique. Or, outre les cuves Cotanco que nous venons d'évoquer, la tête de bassin accueillait jusqu'il y a peu (et encore maintenant) plusieurs entités et entreprises :

- IrisTL : un centre de formation aux métiers de la logistique (clarkistes et manutentionnaires pour le transport fluvial). Il forme environ 150 personnes par an et accueille tant des demandeurs d'emploi que des étudiants ou des travailleurs en formation. Une des motivations du choix de l'implantation d'IrisTL 15 ans plus tôt était la proximité du canal qui permettait d'envisager la formation de dockers et de préférence dans une zone géographique concentrant des demandeurs d'emploi. L'implantation à cet endroit était une demande de la part du Port de Bruxelles en raison de son intention de s'étendre vers le sud.
- CdS : une entreprise de location de matériels pour des événements et des réceptions employant 70 personnes et propriétaire de ses bâtiments.
- Car 3000 puis GOTEXsprl, une société spécialisée dans la vente et la confection de tissus à prix discount existant depuis 15 ans.

Dès l'annonce du changement d'affectation, Car 3000, CdS, IrisTL, se font démarcher par les promoteurs pour céder leur implantation stratégique. C'est ainsi que les parcelles de CdS et IrisTL sont rachetées par Project 2 et Rives avant d'être cédées à nouveau à BPI et Immobel. GOTEX, toujours en activité dans les lieux au moment où nous écrivons ces lignes, a fini par vendre sous la menace d'un arrêté d'expropriation [5].

En réalité, c'est le dispositif même de ZEMU qui risque à terme de créer un désert économique. Le dernier rapport de Perspective Brussels sur les permis délivrés en 2018 et 2019 pose ce constat amer qui aurait pourtant pu être anticipé : *« Quant aux Zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), elles continuent à accueillir beaucoup de nouveaux logements (76 000 m²) tandis qu'elles perdent des activités productives (11 000 m²). C'est un constat qui interpelle au regard du rôle dévolu par le PRAS aux ZEMU. [...]. Les 76 000 m² de logements qui y ont été autorisés et qui s'ajoutent à des logements autorisés avant 2018 risquent de compromettre les objectifs des ZEMU. [...] il est important de ne pas inverser les fonctions principales (activités productives) et secondaires (logement), or c'est ce qui se produit actuellement »* [6].

Cet équilibre annoncé est malmené dans tous les projets et a fortiori dans le projet Key West qui prévoit seulement 3 456 m² d'activités productives sur les 61 282 m² du projet, soit 5,6 %, le reste étant essentiellement consacré à des superficies de logements, bien plus rentables.

RÊVE POUR LE PROFIT, CAUCHEMAR POUR LES HABITANT·ES

À la place des activités économiques précitées, les promoteurs Immobel/BPI du projet Key West envisagent de construire 524 logements en grande partie distribués sur deux tours de 62 et 84 mètres de haut, lesquelles sont autorisées par le PPAS adopté en 2017. Lors de notre visite sur le site, dans le cadre d'une exposition organisée par le promoteur durant le délai d'enquête publique en mars 2020, les hôtes n'ont pas hésité à nous annoncer, pour démontrer la solidité financière de leur projet, qu'ils visaient à hauteur de 40 % des investisseurs, ramenant ainsi la fonction logement, censée être avant tout de fournir un toit aux habitant·es, à celle de produit financier. Le nom donné au projet ne laisse planer aucun doute sur l'intention de ses concepteurs : Key West est le nom d'une ville portuaire pour croisiéristes en Floride. Tout un symbole d'un îlot de richesse [7]. Le prix plancher annoncé pour les appartements les moins attractifs est de 2 700 EUR/m² soit 1 000 EUR/m² plus cher que les appartements vendus par Citydev.

> Le problème à l'heure actuelle n'est pas tant de disposer d'une forte production de logements que de pouvoir offrir aux bruxellois des logements dont ils peuvent payer le prix.

Le problème à l'heure actuelle, et dès lors que le boom démographique est aujourd'hui fortement relativisé [8], n'est pas tant de disposer d'une forte production de logements que de pouvoir offrir aux Bruxellois des logements dont ils peuvent payer le prix. Rappelons que le nombre de ménages sur la liste d'attente des logements sociaux a doublé en 10 ans. En mars 2021, on chiffrait ces ménages à 49 000. Le rapport d'incidences environnementales du PPAS adopté en 2017, qui cadre les développements autour du bassin de Biestebroeck, pointait que : *« compte tenu de la propriété entièrement privée des parcelles visées par le PPAS, le logement neuf sera produit à des prix de marché, peu accessible à une partie importante de la population. »* Les quartiers populaires de Cureghem et Aumal Wayez à proximité de Key West ne comptent que 4 % de logements sociaux [9]. Le Plan canal initial prévoyait, dans le périmètre du PPAS, 30 % de logements publics or on arrive sur l'ensemble du site à 7,3 % de logements sociaux et pas un seul dans le projet Key West. En commission de concertation, la commune d'Anderlecht opposera aux riverains et à IEB qui réclamaient plus de logements sociaux que la commune était dotée de suffisamment de logements sociaux. Une véritable cécité au regard des données précitées. Mais qui fait le bonheur des promoteurs !

Quant aux équipements collectifs de base pour accueillir les familles supplémentaires, ils sont pratiquement inexistants : le projet ne prévoit aucune école maternelle, primaire et secondaire alors que les quartiers proches offrent en l'état 0,78 places/enfant (contre 1,06 places pour la Région) pour l'enseignement maternel et 0,81 places/enfant (contre 1,1 place pour la Région) pour l'enseignement primaire. Le taux de couverture des crèches dans le secteur était de 22 % en 2017 soit un taux inférieur à la référence régionale (37 %). Le projet prévoit une crèche de 42 places, une nouvelle capacité qui restera encore bien insuffisante au regard des manques actuels observés dans les quartiers environnants.

Bref, un désastre social et économique sans même avoir à aborder les questions de mobilité (annonce de congestion importante de voiries dont certaines sont déjà à la limite de la saturation) et l'absence d'amélioration de la biodiversité dans une zone qui en manque foncièrement. Le projet avec sa tour de 84 m de haut plongera au contraire dans l'ombre le Parc Crickx, le seul espace vert du quartier ! Le projet Key West fixe à cet endroit un quotient de densité (rapport entre les superficies des constructions et la superficie du terrain) de 4,3 alors qu'il est de 0,95 à l'heure actuelle, soit une augmentation de 452 % ! Un îlot gonflé à bloc au profit du promoteur à proximité de quartiers déjà très denses : Wayez et Biestebroeck sont déjà trois à cinq fois plus denses que la moyenne des quartiers de la Région : de 18 à 34 000 hab/km² (alors que la moyenne est de 7 440 habitants/km² pour la Région).

NE PAS ÉQUILIBRER, FAIRE BASCULER !

Alors que commune et Région peuvent aujourd'hui mieux mesurer les conséquences de la mise en place des ZEMU et leur incapacité à répondre aux objectifs annoncés d'un équilibre rêvé entre espaces productifs et logements ; alors que l'une des recommandations principales du rapport du Comité scientifique du logement de 2021 est de mettre un frein, dans les territoires les plus denses, aux dérogations systématiques au règlement régional d'urbanisme (RRU) pour monter en hauteur ; ni la commune ni la Région ne semblent vouloir saisir les opportunités de remettre en question la colonisation résidentielle spéculative du bassin de Biestebroeck.

Le projet Key West est passé en commission de concertation à deux reprises, en mars et en novembre 2020, en plein climat de pandémie, et a bénéficié à deux reprises d'un avis unanime favorable de la part des membres de la commission. L'avis considère *« que les perspectives montrent que le projet s'insère dans son contexte de façon naturelle »* (alors que le projet quadruple la densité du site), rencontre *« les préoccupations de la mobilité »* (alors que le rapport d'incidences prévoit une congestion importante de voiries dont certaines sont déjà à la limite de la saturation), *« les préoccupations de la revitalisation des friches urbaines »* (alors que le terrain accueillait trois entreprises encore en activité chassées par le projet), *« les préoccupations d'une écologie urbaine »* (alors que le site sera imperméabilisé à 90 %), *« une mixité fonctionnelle »* (alors que le projet ne prévoit que 5,6 % d'activités productives dans une zone d'entreprises en milieu urbain et pas une seule école pour les 524 nouveaux ménages).

IEB remarquera que la même semaine de l'avis favorable rendu sur Key West, à Woluwe Saint-Pierre, un projet de 29 logements publics de la SLRB avec crèche se faisait unanimement recaler aux motifs que *« Les gabarits sont trop hauts et l'enquête de mobilité n'a pas été faite en tenant compte des nouveaux habitants »*. Que doivent en tirer comme conclusion le groupe d'habitants No Key West mobilisé contre le projet [10] si ce n'est qu'il vaut mieux habiter Woluwe que Cureghem ?

Rappelons que ce projet massif de 524 logements et 383 places de parking s'est réalisé sans aucune étude d'incidences environnementales laissant des zones d'ombre inquiétantes sur le tassement des sols, les risques d'inondation, les effets cumulés des différents projets immobiliers en cours autour du bassin. Ces sérieuses défaillances ont été rendues possibles par la réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en 2018, qui a augmenté le seuil du nombre de places de parking à partir duquel une étude d'incidences devait être réalisée. En pleine crise climatique, le gouvernement avait doublé (de 200 à 400) le nombre de places nécessitant la réalisation d'une telle étude. C'est la vigilance d'un citoyen soutenu par IEB qui a permis d'obtenir l'annulation de cette réforme environnementalement suicidaire. En effet, le 21 janvier 2021, la Cour constitutionnelle a annulé la disposition litigieuse, ce qui a permis à IEB d'introduire un recours contre le permis d'urbanisme autorisant le projet Key West.

Quelques mois plus tôt, c'est une partie du PPAS de 2017 qui était annulée par le Conseil d'État. Une occasion en or pour la nouvelle majorité PS-Ecolo de la commune d'Anderlecht pour revoir le PPAS en profondeur et réduire les densités infernales qu'il prévoit ; pour imposer aux promoteurs un pourcentage de logements sociaux, construire plus d'équipements collectifs et prévoir des proportions plus équilibrées entre les logements et les espaces productifs et portuaires pourvoyeurs d'emplois adaptés (le PPAS actuel prévoit des proportions de 68 % pour le logement, 17 % pour les activités productives et 1 % pour les activités portuaires) ; l'occasion de rectifier le bilan négatif tiré sur les ZEMUs. Comme le souligne Mathieu Van Criekingen, *« Un promoteur immobilier aussi puissant qu'il soit en termes financiers pourra difficilement faire basculer un espace à lui seul, sans clientèle potentielle à tenter de séduire ou sans soutiens politiques, symboliques ou réglementaires d'aménageurs locaux »* [11] Mais la majorité en place semble sourde aux besoins des habitants en place et annonce vouloir ré-adopter le plus rapidement possible un plan fidèle à celui adopté par l'ancienne majorité. Visiblement nos élus préfèrent faire basculer le quartier et penser le territoire pour sa valeur marchande plutôt que pour sa valeur d'usage. ◗

1. Le projet a fort heureusement été abandonné entre-temps : https://www.ieb.be/Marina-d-Anderlecht-Touche-coule.
2. Lire le dossier du *Bruxelles en Mouvements* de mars-avril 2013 « Midi-Biestebroeck : un urbanisme à la dérive » : https://www.ieb.be/Bruxelles-en-mouvements-no263-Mars-avril-2013.
3. M. Van Criekingen, *Contre la gentrification*, La Dispute, Paris, 2021, p.70.
4. Lire à ce sujet : https://www.ieb.be/Le-reamenagement-du-bassin-de-Biestebroeck-un-geant-immobilier-inadapte-sur-des.
5. Sur le pourquoi les entreprises apprécient être installées au bassin de Biestebroeck lire note article « J'y suis, j'y reste ! » dans le *Bruxelles en Mouvements* précité.
6. Voir le dernier rapport de Perspective Brussels « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 : chiffres, tendances et localisation mise en œuvre du PRAS », décembre 2020.
7. Au moment où nous écrivons ces lignes, le promoteur vient de changer le nom du projet, baptisé désormais de A'Rive, une technique classique des promoteurs ,dans le cadre de leur marketing, pour effacer les traces des critiques émises sur le projet. Pour mémoire, la fameuse tour Up Site d'Atenor en face de Tours et Taxis s'appelait Premium, et le centre commercial Docks Bruxsel s'appelait Just Under the Sky.
8. On annonçait en 2012 10 000 personnes supplémentaires par an. Depuis, cette croissance a été très sérieusement relativisé par les chiffres du Bureau Fédéral du Plan et de l'IBSA : la moyenne de la croissance démographique n'est plus que de 2 100 d'ici à 2070, soit une réduction de près de 80 % de la croissance attendue.
9. Lire : https://www.ieb.be/Le-mirage-des-logements-sociaux-a-Cureghem.
10. Voir leurs pétitions : https://www.change.org/p/commune-d-anderlecht-pas-de-tour-%C3%A0-anderlecht
11. *Op. cit.*, p. 23.

Ni la commune ni la Région ne semblent vouloir saisir les opportunités de remettre en question la colonisation résidentielle spéculative du bassin de Biestebroeck.

INTERVIEW DE PATRICK WOUTERS, COMMISSAIRE À LA RETRAITE

« POLICE DE PROXIMITÉ »

PLUS ON EN PARLE, MOINS IL Y EN A

Patrick Wouters[1] a derrière lui une carrière de commissaire à la police de Bruxelles. À présent il est retraité. Nous avons voulu connaître son sur les propos de deux travailleurs sociaux de la Rosée (BEM 310); mais aussi qu'il nous brosse l'évolution d'un métier marqué, on le verra, par le progressif détricotage de la police de proximité.

Par Cataline Sénéchal, Inter-Environnement Bruxelles

Patrick, dans le BEM précédent, nous avons publié un article « Voix du terrain. Maison de quartier La Rosée ». Que penses-tu de l'analyse de Fabienne Marique ?
Si tu veux parler des contrôles fréquents de personnes racisées, je dirais que cela ne m'étonne pas. Et même que le problème n'est pas neuf. Je me souviens que dans les années 1985 la chose faisait déjà débat. À l'époque, les policiers s'imaginaient qu'on pouvait ainsi exercer un contrôle sur petits groupes de jeunes qui traînent en rue, le soir surtout. Mais exercer un contrôle d'identité sans raison précise n'apportait selon moi rien de bien fructueux en termes de travail policier. Personnellement, j'ai toujours trouvé cela improductif, et que ça équivalait à un aveu d'impuissance.

> Exercer un contrôle d'identité sans raison précise n'apportait selon moi rien de bien fructueux en termes de travail policier.

Cependant, il y a contrôle et contrôle. Ainsi la Brigade Anti-agressions, créée à la police de Bruxelles en 1966, avait notamment pour tâche d'identifier les personnes signalées à rechercher. Il pouvait s'agir de personnes tombant sous le coup d'une ordonnance de capture, qui négligeaient de payer leurs amendes, de libérés conditionnels en rupture de ban, de mineurs en fugue, de déserteurs (le service militaire obligatoire existait encore). Cela permettait aussi d'identifier les éventuels proxénètes dans les bars des quartiers chauds.

Mais c'est devenu une sorte d'automatisme. Et cela a visé spécialement les personnes racisées. C'était une manière d'intimider les groupes de jeunes, en leur signifiant « Vous n'avez rien à faire en rue à cette heure-ci ». Statistiquement, ceux-ci étaient plus susceptibles que d'autres de commettre des méfaits tels qu'arrachages de sacs, vols dans les voitures... Mais de là à identifier systématiquement tout ce qui bouge revient à humilier TOUS les individus (surtout racisés) de cette tranche d'âge, et conduit nécessairement à des frictions, à des abus, à de petites rebellions, et à des injustices. D'où rancœur. Et des deux côtés : policiers ET jeunes.

Donc, oui, je crois que les situations décrites dans cet article correspondent au vécu, donc à la réalité des jeunes racisé·es dans les quartiers populaires.

Mais selon toi, une autre manière d'agir serait possible ? Tu pourrais me parler d'une gestion policière différente des quartiers populaires ?
Je ne peux parler que de ce que j'ai vécu personnellement. À la police communale, nous avions assez peu de contacts avec les policiers des communes voisines. Mais je peux parler en détail de ce qui s'est fait à Laeken, entre 1985 et 1995.

J'y ai été chargé d'une unité appelée BTS (Brigade territoriale de sécurité), une idée du commissaire en chef de l'époque, Pierre Van Doorslaer, un Bruxellois discret, très humain, ayant gravi tous les échelons de la « maison » et qui croyait en l'expérience du terrain. Dans son esprit, il s'agissait de (re)créer une véritable police de proximité, basée dans les commissariats de quartier.

À Laeken, l'unité comptait six équipes de quatre agents, renforcée de deux RL (Rechercheurs locaux, inspecteurs en civil, détachés de la brigade judiciaire). J'avais pu loger ce personnel au second étage, inoccupé, du commissariat de la place Bockstael. Nous disposions ainsi d'une relative autonomie. Mais pour emporter la confiance de la hiérarchie et par là notre tranquilité, il fallait assurer le succès de la formule. Mon bureau se trouvait en face de la salle de repos des agents, dont, porte ouverte, je pouvais suivre les préoccupations. J'avais pris soin d'établir, avec eux, un horaire de prestations qui couvrait la période 08h-24h, mais qui les arrangeait bien. Ce personnel était volontaire pour le poste, et constitué d'agents légèrement plus âgés que la moyenne.

Pour emporter la confiance de la hiérarchie et par là notre tranquilité, il fallait assurer le succès de la formule.

Ça ressemblait à quoi, Laeken, dans les années quatre-vingt ?
Laeken à l'époque subissait le départ des populations aisées, souvent retraitées, remplacées par des familles immigrées, plutôt d'origine marocaine dans le haut de la rue Marie-Christine, et turque dans le bas. Le type de commerces changeait progressivement, avec le départ de leur clientèle : épicerie fine, tailleur pour hommes, remplacés par des boucheries halal, des épiceries tenues par les nouveaux arrivants, des snacks, des salons de thé. Le quartier comptait de nombreuses écoles, celles de la Communauté française, celles de la Communauté flamande et celles du réseau bien fourni de la Ville de Bruxelles. La Ville possédait une salle de sport rue du Champ de l'Église, avec un actif club de basket, et à côté, la piscine de Laeken.

Si le réseau scolaire était étendu, le tissu associatif était faible. Mais du côté néerlandophone, il y avait le Centre Communautaire Nekkersdal, avec Rik Fobelets. Il est intervenu à la Coordination Sociale de Laeken, où je siégeais [2], pour transmettre l'inquiétude d'habitants de la place Willems. Elle était devenue un espace de « respiration » très fréquenté par la jeunesse, mais auparavant c'était le fief des pensionnés. C'est ainsi qu'il y fit intervenir des animateurs de l'asbl Jeugd en Stad, ce qui mena finalement à la création de la Maison des Jeunes Montana, dont je suis devenu trésorier… et bricoleur-aménageur attitré.

Parallèlement se créa le Comité de quartier de la place Willems, organisateur d'une série de fêtes sur la place, et éditeur d'une gazette locale (pour laquelle la photocopieuse du commissariat fut nuitamment mise à contribution).

À la même époque, l'opticien Didier Wauters, ancien scout, rejeton d'une famille nombreuse bien connue à Laeken et à Jette accéda à la présidence de l'association des commerçants de la rue Marie-Christine, et à celle du comité de quartier Marie-Christine / Reine / Stéphanie. Jacques Hanon, issu du MOC (Mouvement ouvrier chrétien), entreprit avec lui et quelques autres la mise sur pied du Groupe d'Entraide Scolaire de Laeken, une école de devoirs à destination des élèves du secondaire, et remit sur pied Le Colombier, une ancienne école de devoirs paroissiale pour élèves du primaire. Peu après, Jacques Hanon fut la cheville ouvrière du PICOL (Partenariat Intégration-Cohabitation à Laeken).

Ça en faisait du monde. Donc, en gros, si je te comprends bien, le commissariat était « ouvert » aux habitants ?
Rien n'est parfait : le service de garde (le personnel qui enregistre les plaintes au commissariat) est resté pareil. Mais les patrouilleurs pédestres dont on parle ici, oui, ils étaient plus « ouverts au public » en évoluant dans ce climat général favorable. Peut-être qu'il y eut un certain changement dans les mentalités ailleurs, par diffusion, c'est difficile à mesurer.

Pour fournir une police de proximité, il y a quelques principes de base à rappeler et à relier aux effets recherchés Voir encadré à la page suivante.

PRINCIPES POUR UNE POLICE DE PROXIMITÉ

- Créer autant de secteurs qu'il y a d'équipes, selon la densité de la population, un secteur comptant une dizaine de rues ou un peu plus;
- Affecter à un secteur toujours la même équipe;
- Sélectionner des agents un peu plus âgés, ou qui avaient exercé un autre métier avant d'entrer à la police, qui « connaissaient un peu la vie », quoi;
- Patrouiller exclusivement à pied, et en uniforme;
- Débarrasser les agents patrouilleurs de tout travail administratif;
- Laisser aux agents une certaine autonomie dans l'organisation de leur travail;
- Encourager une attitude bienveillante à l'égard de la population;
- Encourager une intervention rapide dans les affaires qui touchent directement la population: agressions, tapages nocturnes, violences conjugales, différends entre voisins, propreté publique...

EFFETS RECHERCHÉS

- Les agents apprennent à connaître les habitants de leur secteur, et ceux-ci apprennent à connaître leurs agents de secteur, conduisant à une relative confiance mutuelle;
- Créer un sentiment d'appartenance de l'agent avec son secteur et « sa » population, conduisant donc à responsabiliser l'agent;
- Aussi: le gamin qui à dix ans roule à vélo sur le trottoir, retrouve le même agent cinq ans plus tard, lorsqu'il en a quinze. Et l'agent connaît probablement ses parents. Plus besoin de contrôles d'identités intempestifs;
- La population est relativement mieux protégée: si un agent commettait des abus, cela reviendrait assez vite aux oreilles de son chef, grâce à ses nombreux contacts informels dans le quartier, et à la facilité d'accès de la population;
- Au final: apaiser, faire jouir la population d'une bonne police, inspirer confiance, rassurer chacun sur l'impartialité des policiers, réduire au mieux les injustices.

(Patrick Wouters)

Et les autorités communales dans tout ça, et ta hiérarchie?

Conscient que j'opérais dans un environnement potentiellement hostile, ou du moins incertain, je restais assez discret quant aux méthodes inhabituelles employées. Mais je prenais soin d'établir un rapport expliquant chaque succès. Au final, je jouissais d'une assez grande liberté. Par la bande, j'ai appris que nous étions appréciés. Tu sais, le commissaire en chef et le bourgmestre de l'époque étaient laekenois. Leurs voisins ont dû leur faire part qu'à la place Bockstael il y avait un jeune officier sur lequel on pouvait compter (rire). Bref, j'étais assez peu emmerdé, on me laissait faire puisqu'il n'y avait pas de problèmes, ou que s'il y en avait, ceux-ci étaient assez vite réglés. J'ai eu le sentiment d'avoir été plutôt utile. Encore aujourd'hui, quand il m'arrive de rencontrer l'un ou l'autre de mes anciens agents, ceux-ci me confient qu'ils ont eu là le meilleur temps de leur carrière. C'est toujours gai à entendre.

> En voiture, tu ne vois pas vraiment ce qui se passe, et tu sautes d'une intervention à l'autre.

Mais ça n'a pas duré, non?

Lors de son mayorat (1995-2001), M. de Donnéa a pensé améliorer le travail policier par l'ouverture de tous les commissariats 24h/24. Jusque là, parmi les douze commissariats de la Ville de Bruxelles, seuls le commissariat central (rue du Marché au Charbon), celui de Laeken, et celui de Neder-over-Hembeek assuraient un service de garde permanent. Les autres fermaient à 20h. Mais une telle réforme « consomme » beaucoup de personnel.

Dès lors il a fallu dégraisser Police-Secours, qui jusqu'alors assurait les interventions sous la direction du dispatching. Pour compenser, les BTS ont dû fournir des patrouilles motorisées au départ de chaque commissariat.

Mais si on te donne une voiture pour patrouiller, on t'affecte aussi un secteur plus étendu, et tu ne parviens plus à connaître tous les gens. Et en voiture, tu ne vois pas vraiment ce qui se passe, et tu sautes d'une intervention à l'autre.

Donc, en s'enfermant dans des voitures, la police s'est éloignée du terrain?

Oui. À cela s'ajoute que les services d'ordre des grosses manifestations revendicatives étaient jusque là assurés par la gendarmerie. Bien sûr, la police communale fournissait aussi du personnel pour les manifestations, mais les autopompes, les charges de cavalerie, les gaz lacrymogènes, la protection de la Zone neutre, les herses avec barbelés, tout ça c'était pour les gendarmes! Le nombre de services d'ordre à fournir a commencé à augmenter (Sommets européens, grands événements), dans le même temps que la gendarmerie dégarnissait sa Réserve Générale[3] et partant fournissait moins de personnel en maintien de l'ordre, vide que la police communale a dû compenser. Ça a été la fin de la police de proximité. Ensuite (1999) est venue la fusion de la gendarmerie, de la police judiciaire et de la police communale lors de la réforme instaurant un «service de police intégré, structuré à deux niveaux»: police fédérale et police locale. On avait des collègues: on a vu apparaître des managers. Les procédures se sont standardisées: nouvelles règles pour les fouilles, lors des contrôles d'identité, souci de sécurité accru lors de ceux-ci. Création de nouveaux services spécialisés, plus «pointus». Implantation de nouvelles normes, et au final un certain changement dans la culture policière, se voulant plus «professionnelle».

Les attentats de ces dernières années n'ont rien arrangé, non plus. De nombreux théoriciens ont glosé en interne sur la police de proximité, mais plus on en parlait, moins il y en avait sur le terrain...

POUR CONCLURE

Le retour d'expérience de Patrick, mais aussi les diverses analyses et témoignages publiées dans notre précédent BEM (*Polis – Police*) ou rapportées par les associations de terrain participent, construisent la base d'une réflexion sur la tension entre les habitants et les services de police. Surtout réservée aux quartiers populaires, où vivent les populations d'origine immigrée, toujours racisées malgré leur installation depuis plusieurs générations, cette tension s'est étendue à d'autres franges de la population suite, notamment, aux contrôles sanitaires. Des principes de base pour un «bon» fonctionnement de la police de proximité, formulés par Patrick Wouters, ne faut-il pas retenir qu'au plus les agent·es connaissent, s'ancrent, se frottent, comprennent un territoire, au plus ils/elles auront une attitude ouverte et adaptée? ◗

1. À IEB, Patrick Wouters représente l'asbl Bruxelles Fabriques (www.bruxellesfabriques.be). Il s'est fortement engagé dans la sauvegarde de l'avenue du Port, la défense du canal comme voie navigable productive, et contre le parking souterrain de la place du Jeu de Balle.
2. «Chaque participant, assistant social ou policier respectant scrupuleusement sa déontologie». À savoir le respect du secret professionnel.
3. PW: *«C'est l'époque où la gendarmerie a essayé de concurrencer la police communale en renforçant ses brigades urbaines, alors qu'auparavant elle s'occupait plutôt des campagnes (schématiquement). Le personnel nécessaire a été prélevé dans sa Réserve Générale.»*

On avait des collègues : on a vu apparaître des managers.

LE BEM, C'EST PAS UN CADEAU !

Lire *Bruxelles en mouvements* **est un plaisir – voire une consolation – qui se partage! Une information située, des dossiers fouillés sur l'actualité bruxelloise en urbanisme et environnement, une lecture sociale de la ville, une collaboration étroite entre permanents et bénévoles, une dynamique collective... Soutenez-nous en vous abonnant ou en abonnant un·e ami·e: cadeaux d'anniversaire, de famille, ou tout simplement d'amitié!**

[coupon à renvoyer à Inter-Environnement Bruxelles] *

1. ❒ **Je m'abonne** / ❒ j'abonne un·e ami·e à Bruxelles en Mouvements
[...et je fais ça en ligne ➪ www.ieb.be/Abonnez-vous-a-Bruxelles-en]

2. ❒ **pour un, deux, trois,** _ _ an(s)
❒ 24 € pour 6 numéros/an
❒ 34 € à l'étranger pour 6 numéros/an
❒ 64 € pour 6 numéros/an (24 € abonnement + 40 € d'amour avec déduction fiscale)
❒ à la vie, à la mort (= domiciliation)

3. ❒ **Je verse la somme de** _ _ _ _ € sur le compte d'IEB, avec la mention *«Abonnement BEM»* + nom et prénom de l'abonné·e
IBAN: BE33 2100 0902 0446 / BIC: GEBABEBB

❒ [Mandat de domiciliation] J'accepte votre offre et mandate IEB pour débiter une fois l'an mon compte bancaire du montant annuel de mon abonnement. Je peux mettre fin à mon abonnement par simple notification à ma banque.

4. Nom & Prénom: _ _ _ _

Résistances essentielles

➪ Voici un peu moins d'un an, nous publiions un BEM « Confiné·es mais pas résigné·es ». Dans son introduction, nous nous demandions comment les personnes sans papiers, soignants, comités de quartiers, victimes de violences policières, les mal-logé·es, etc. voyaient « leur » déconfinement. Nous avancions aussi que les inégalités révélées lors du confinement du printemps 2020 n'étaient que la continuité et les conséquences d'un système socialement, environnementalement et démocratiquement inéquitable .

Deux vagues de contaminations et de multiples modèles de confinement plus tard, nous faisons le même constat. L'enseignement a repris sous le credo de la « continuité pédagogique » mais le décrochage scolaire est endémique. Le télétravail s'est installé avec son lot de dysfonctionnements, de perte de sens, de surmenage. Les parlements continuent à se réunir « virtuellement », mais les pouvoirs spéciaux permettent aux gouvernements de décréter seuls. La consommation a repris, mais sur les vitrines des commerces fleurissent les affiches « à remettre ». Des aides sociales viennent parfois pallier les manques de revenus, mais les dossiers tardent à se débloquer. Les permis d'urbanisme s'accordent et se refusent, mais les comités peinent à trouver des moyens de maintenir leurs actions collectives. La virtualisation des moyens de communication polarise davantage les discours en moralisant les actes et en individualisant les responsabilités.

Ici et là, beaucoup cherchent à endiguer la résignation, chacun avec ses moyens et ses expériences singulières, chacune depuis ses territoires. Quelques fois, il leur faut composer entre les impératifs de la protection collective contre la propagation du virus et l'exigence d'agir « ici et maintenant » pour que cette période n'engendre pas plus de catastrophes. Leurs actions flirtent avec l'illégalité, se négociant au cas par cas. Les manifestations mutent en rassemblements tout au plus « tolérés ».

Ainsi, une manifestation – outrageusement réprimée –, contre les violences policières s'est tenue en janvier. *Still Standing for Culture*, les 20 février et 13 mars, a amené plus de 800 lieux culturels, artistes, associations à actionner la désobéissance civile pour exiger une répartition plus équilibrées des mesures et ne pas fermer systématiquement les lieux porteurs de lien social capables d'ouvrir tout en respectant les mesures de distanciations sanitaires. Le 8 mars fut jour de grève et de rassemblement pour les femmes ou personnes s'identifiant comme telles et leurs alliés. Le 28 mars, dans le cadre de l'appel international *Housing Action Day*, des assemblées et diverses actions se sont tenues dans l'espace public, notamment sur la place du Jeu de Balle. Sur cette même place, des casserolades quotidiennes accompagnent l'exigence de la réouverture du Marché aux Puces. La *Campagne de Réquisitions solidaires* a investi quatre bâtiments vides qui permettent aujourd'hui à 450 personnes de se loger avec des revendications plurielles : « le droit à un logement digne, le droit à avoir des papiers, la fin de la spéculation immobilière et des logements vides. » La *Santé en lutte* continue à se mobiliser (rendez-vous le 29 mai !).

Au fil des rencontres et des actions, des ponts se sont établis entre « culture » au sens large, collectifs Horeca, *Faire Front* (organisation associative et intersyndicale, multisectorielle), des syndicats étudiants, des retraités à travers notamment Le *Gang des vieux en colère*… À cela s'ajoutent de nombreuses occupations, ponctuelles ou de longue durée, de personnes sans papiers (Béguinage, ULB…), d'artistes (Théâtre national, de la Monnaie, Balsamine…) ou d'étudiant·es sur leurs campus. Rendez-vous le 1er mai !

Les comités de quartier ont également été très occupés. Ils se mobilisent encore et toujours pour la friche Josaphat, s'inquiètent des projets de construction de logements sur le Marais Wiels, de transformation de l'Abbaye de Forest en « pôle culturel à ampleur régionale », s'interrogent sur l'opportunité de construire une école sur le Donderberg… Ils s'opposent à divers projets de densification en intérieur d'îlots, dont celui de la Villa Dewin, la construction d'une éolienne de 150 m de haut, ou encore aux gros ensembles d'immeubles chics sur les abords de Biestebroek (Key West, City Dox), la démolition-reconstruction de l'immeuble KBC ou Lebeau/Sablon… D'autres refusent l'installation d'un hôtel justifiant la surélévation du projet de bureaux SNCB/Infrabel dans le quartier midi, premier acte virtuel du PAD non encore publié ni débattu.

Plusieurs actions s'annoncent donc pour que le printemps 2021 soit social, solidaire et revendicatif ! Ces différentes mobilisations peuvent paraître formellement disparates, toutes rappellent que malgré la crise sanitaire, les revendications pour davantage de démocratie sont plus qu'essentielles. IEB s'engagera ou accompagnera ses membres et partenaires à revendiquer davantage de justice environnementale, de droit à la ville à travers l'exercice de la démocratie urbaine. N'oublions pas que cette crise et ses suites fragilisent davantage ceux et celles parmi les plus vulnérables, la résistance solidaire est donc nécessaire. La crise « sanitaire » ne peut pas peser seulement sur quelques secteurs jugés « non-essentiels » et les individus. Une juste redistribution des mesures est nécessaire et un large débat public est indispensable.◗

Inter-Environnement Bruxelles

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.

Consultez notre site pour voir la publication en ligne ainsi que la liste des lieux de dépôt : www.ieb.be
Abonnement annuel (6 nos) : 24 euros

Abonnement de soutien : 64 euros
Versement au compte
IBAN : BE33 2100 0902 0446
BIC : GEBABEBB

Éditeur responsable : Chloé Deligne
Rue du Chimiste 34-36 – 1070 Bruxelles
Impression : Dessain – Mechelen

Graphisme : Élise Debouny, Andreas Stathopoulos

Secrétaire de rédaction : Damien Delaunois

Collaborateurs : Damien Delaunois, Sarah De Laet, Pauline Feron, Olivier Fourneau, Rosaline Fuss, Gerald Hanotiaux, Claire Scohier, Cataline Sénéchal, Patrick Wouters

Illustrations : Marina Philippart (https://marinaphilippart.blogspot.com/)

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