

Crise du logement à Bruxelles : constat et alternatives

Je m'appelle Judith et je réalise un volontariat pour la session 24 d'Echanges et Partenariats. Envoyée par l'AITEC au sein de l'association Habitat et Participation à Bruxelles, je découvre peu à peu les travers de la vaste crise du logement qui envahie la capitale européenne. Durant ce premier mois, j'ai pu cerner les origines de cette crise ainsi que ses multiples conséquences notamment sur les populations les plus précaires. Mais qui dit crise dit réflexions, imagination et alternatives. Je vous propose donc de découvrir les problématiques et solutions pensées en partie par les citoyens pour pallier aux problématiques du droit au logement et à la ville à Bruxelles.

La crise du logement à Bruxelles : un constat alarmant

A Bruxelles comme dans la plupart des mégapoles, les habitants font face à une importante crise du logement. Contrairement aux salaires, les loyers ne cessent d'augmenter (26,5% en 3 ans) ce qui entraîne une hausse de la précarité étant donné qu'une part importante de salaire est dédiée au loyer¹. Cela est entre autre dû au regain d'intérêt par le secteur financier pour le logement. L'investissement dans l'immobilier semble être en effet un moyen sûr d'enrichissement.

Dans la Région Bruxelles-Capitale 49.000 ménages, équivalent à 110 000 personnes, sont en attentes d'un logement social ; logement presque impossible à obtenir étant donné que les listes d'attentes s'étendent sur 15 ans².

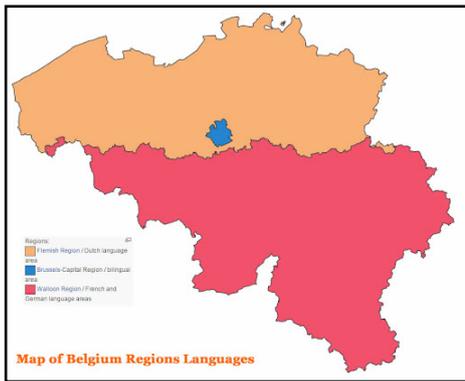
La difficulté à Bruxelles n'est pas le manque de logements mais plutôt l'accessibilité. La Région axe ses politiques logement sur l'accès à la propriété et produit à peu près 3800 logements neufs par an ce qui représente un chiffre important par rapport à la demande. Néanmoins ces logements sont destinés à du logement privé, sont chers et petits ce qui ne correspond absolument pas au public en demande de logement.³

Un autre problème propre à Bruxelles et plus largement à la Belgique vient se poser quand est évoqué l'enjeu de construire plus de logements. Contrairement à Paris, Bruxelles ne peut s'étaler car le territoire est délimité par son statut de Région. Or, la Région Bruxelles-Capitale est entourée par la Région flamande et touche presque la

¹ Bernard, N. (2007), *Habitat solidaire. Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*. Service public de programmation Intégration sociale, <http://hdl.handle.net/2078.3/146135>

² Dupont, A., Moritz, B., Salembier, C. (2021, octobre), *Logement à Bruxelles : la crise à tous les étages*, Alter Echos, (Débat Radio), <https://www.radiopanik.org/emissions/emissions-speciales/logement-a-bruxelles-la-crise-a-tous-les-etages/>

³ *ibid*



MondeCarte.com

Région wallonne. Si la capitale s'étale trop, elle se retrouve dans une autre entité administrative ce qui complexifie la mise en place de projets.

De plus, selon plusieurs professionnels du secteur, l'enjeu n'est pas de construire mais d'occuper les nombreux bâtiments vacants. La capitale belge abrite en effet une part importante de bureaux qui sont de plus en plus transformés en logement.

Un autre point vient composer le débat concernant l'importance de préserver des espaces verts nécessaires à l'environnement et au bien être des habitants.

Plusieurs avis sont donc émis concernant la nécessité de construire du logement social, de rénover des bureaux, d'occuper les vacants etc.

Néanmoins, l'enjeu du logement reste un enjeu fondamental puisque celui-ci relève d'un besoin primaire. Plusieurs solutions sont envisagées dans la région bruxelloise à la fois par le secteur public mais aussi par la société civile et associative.

Initiatives politiques pour faire face à la crise du logement

En janvier 2021, la Secrétaire d'Etat en charge du logement Nawal Ben Hamou propose un plan d'urgence logement au gouvernement bruxellois.

Ce plan d'urgence logement⁴ qui s'étale sur 4 ans (2020-2024) a comme objectif d'offrir une solution logement à 15 000 ménages. Il se décline en 5 chantiers principaux :

1- augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale : objectif de construire 5570 logements d'ici 2024, stratégie d'acquisition et de rénovation (650 logements) etc.

2- améliorer l'action publique en matière de logement : lutte contre les logements inoccupés

3- soutenir tous les locataires : allocation loyer, mise en place d'une commission paritaire locative pour évaluer la justesse du loyer (mais commission se base sur grille des prix du marché qui sont déjà beaucoup trop élevés)

4- garantir le droit au logement : améliorer la lutte contre les discriminations au logement, contre logements insalubres, augmenter l'offre pour les jeunes personnes et minorités

⁴ Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. (2020), *Plan d'urgence logement 2020-2024*, https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Résumé-Plan-Urgence-Logement_DEF-1.pdf

LGBTQI+ et victimes de violences intra familiales, augmenter l'offre pour personnes sans abris etc

5- favoriser l'accès à la propriété : production de logements acquisitifs moyens

Bien que ce plan d'urgence logement semble être prometteur, celui-ci a été élaboré sans concertation avec la société civile ayant pourtant développée une importante expertise sur les besoins des citoyens bruxellois en terme de logement.

Au delà du plan d'urgence logement, des PAD (plans d'aménagement directeur) sont mis en place par le gouvernement bruxellois. Ces PAD sont des outils de compétence régionale définissant une stratégie urbanistique. Ceux-ci vont par exemple déterminer les affectations, superficies, espaces publics etc⁵. Ces plans d'aménagement sont néanmoins assez critiqués par la société civile.

Exemple du PAD Midi (quartier de la gare du midi) : dans ce plan d'aménagement est mis en avant la construction de tour, des démolitions de bâtiments, construction de logement privé (alors qu'il y a un important manque de logements sociaux dans ce quartier assez précaire)⁶.

Initiatives associatives et citoyennes

1- Community Land Trust Bxl

Cette méthode d'organisation foncière trouvant sa source aux Etats-Unis a été reprise dans différents pays européens et notamment en Belgique. L'idée est de dissocier la propriété foncière de la propriété du bâti ce qui permet tout d'abord d'éviter la spéculation sur le foncier mais aussi de permettre à des personnes d'accéder à la propriété à un coût bien plus abordable puisqu'ils ne sont pas propriétaires du terrain. Les conditions de revente sont aussi assez restrictives pour éviter de générer une plus-value.

A Bruxelles les logements du CLTB coutent en moyenne 25% moins chers que le marché privé. Les habitants sont impliqués dans la conception et la gestion des projets de logement. Le CLTB collabore également avec des structures locales afin de répondre aux besoins des quartiers bruxellois⁷.

⁵ Perspective Brussels. (s.d), *Plans stratégiques et réglementaires - Plan d'Aménagement Directeur (PAD)*, Perspective.Brussels, <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements/plans-strategiques-et-reglementaires-plan-damenagement-directeur-pad>

⁶ Renonnet, J. (2021), *Les bonnes intentions du PAD Midi risquent d'être bousillées par ses gabarits outranciers*, L'avenir, https://www.lavenir.net/cnt/dmf20210512_01580094/les-bonnes-intentions-du-pad-midi-riquent-d-etre-bousillees-par-ses-gabarits-outranciers

⁷ CLTB, (s.d), *Que faisons-nous ?*, CLTB.be, <https://www.cltb.be/a-propos/>

2- Habitats alternatifs

Habitat groupé (initiatives citoyennes, publiques ou privées) : ces habitats sont composés d'espaces privés (appartement plus ou moins grands) et d'espaces collectifs (une salle commune, une buanderie, un jardin, local à vélo etc). Plusieurs exemples à Bruxelles : L'Echappée à Laeken (groupe de particuliers qui se sont réunis pour réaliser un projet d'habitat alternatif), Casa Nova à Schaerbeek ...



Site de L'Echappée

Habitat groupé solidaire (initiative citoyenne ou institutionnelle) : composé d'espaces privés et collectifs destinés aux personnes en situation de précarité. La notion de précarité se définit par plusieurs critères (critères économiques, psychosociaux, situation sociale...)

L'association Habitat et Participation propose entre autre un accompagnement et une expertise pour le soutien, le suivi de projet d'habitat groupé.

Quartier autogéré et habitat léger :

Exemple du **quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve** : Ce quartier très ancien a résisté aux pressions de démolition à la suite de la construction de l'Université de Louvain-la-Neuve dans les années 70. Depuis plus de 30 ans, plusieurs habitations ont été construites par les habitants de manière autonome. Le quartier est majoritairement composé d'habitats légers (roulottes, cabanes, fermes, serres, bulles) mais aussi de différentes infrastructures destinées au collectif (maison de quartier, d'un atelier, groupe d'artisans, crèches, magasin, potagers, artistes)⁸.

⁸ Vincent. (2018, janvier), *La Baraque, un quartier bigarré et turbulent où les habitant.e.s choisissent leurs propres normes*, Habitat Léger !, <https://www.habiterleger.be/2018/01/le-quartier-de-la-baraque-des-normes-d-habiter-questionnees/>



La Baraque
Site d'Inter-Environnement Wallonie

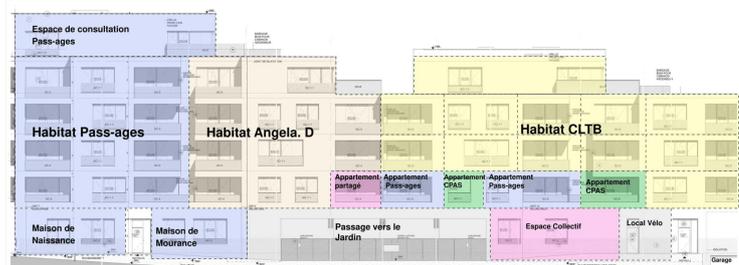


La Baraque
Site du journal Le Soir

Projet Calico (CAre and LLiving in COmmunity) à Forest Bruxelles : bâtiment se trouvant sur un terrain du Community Land Trust Bxl, projet de cohabitation de 34 appartements avec mixité générationnelle et sociale. Ce lieu abrite une maison de naissance qui accompagne des futurs parents à l'arrivée du bébé, une maison de mourrance qui accompagne les personnes âgées en fin de vie, un habitat groupé destiné aux femmes en situation de précarité, un habitat groupé ouvert à tous⁹.



Site du CLTB



Site de Calico

Occupation temporaire : Occupation de bâtiment laissé à l'abandon par les propriétaires. Exemple de l'hôtel Flambeau : deux collectifs en 2018 luttant contre les vacants ont pris la décision d'occuper cet ancien hôtel délaissé et d'en faire un habitat collectif accueillant des personnes dans le besoin¹⁰.

⁹ Calico. (s.d), *Qu'est-ce que le projet Calico ?*, Calico Brussels, <https://calico.brussels/fr/le-projet-calico/>

¹⁰ Radar Squat. (s.d), *Hôtel Flambeau*, radar.squat.net, <https://radar.squat.net/fr/bruxelles/hotel-flambeau>

3- Groupes d'action directes et mouvements de lutte

Associations actions

Action Logement Bruxelles¹¹ : travaille avec le Front Anti-Expulsions (lutte contre les expulsions, soutiennent les personnes menacées d'expulsion au sein de squats, logements temporaires, locataires), action pour faire baisser loyers, grève des loyers, occupations de lieu, manifestation

DAL Tournai¹² : Accompagnement individuel (démarches pour obtenir un logement, donne des informations sur droits et devoirs des locataires etc) / action collective (créer réseau de défense droit au logement, mettre en place actions spécifiques etc)

Friches urbaines

La question des friches urbaines ne s'inscrit pas directement ou forcément dans la thématique du droit au logement. Elle est souvent associée aux questions de préservation de l'environnement en ville ou bien à des questions plus urbanistiques. Mais en assistant à un colloque sur les friches à Bruxelles j'ai pu me rendre compte que la question des friches étaient intrinsèquement liée à des débats propres à la question du droit au logement et plus largement aux questions propres à l'espace public, au commun etc¹³.

La notion de friche est assez vaste et peut faire référence à un terrain plus ou moins grand occupé ou non par des bâtiments. La friche urbaine contemporaine peut être définie comme une terre dont des affectations lors de la planification urbaine ont été suspendues pendant un temps plus ou moins long en raison des temporalités et de réorientation des économies OU espace qui a été exploité à un moment donné puis dévalorisé puis potentiellement réinvesti. La friche est finalement un espace dépourvu de fonction précise.

Que faire d'une friche ? (beaucoup de débats) :

- partir de l'existant pour développer des lieux alternatifs, laisser libre aux initiatives citoyennes

¹¹ Action logement Bruxelles. (s.d), *Actions*, <https://www.actionlogementbxl.org/actions/>

¹² Collectif Droit au Logement Tournai. (s.d), *Actions*, <https://www.daltournai.be>

¹³ Natagora Bruxelles. (2021, octobre), *La ville s'en f(r)iche ?* (Conférence), Bruxelles



Exemple de l'ancien complexe industriel mine de charbon de Zollverein (Essen, Allemagne)
Site du World Heritage Journeys

- préserver l'espace tel quel pour laisser l'environnement naturel se développer

Friche Josaphat (Scharbeek Bruxelles) : site de 34 hectares (les militants défendent la préservation de 14 hectares non construits)



Photo prise lors de la journée « *La ville s'en f(r)iche ?* »



Site du PTB

- construction de logement : exemple du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) sur la friche Josaphat (construction de logements sociaux et logements moyens, équipements publics). Ce PAD est dénoncé par les militants du collectif « Sauvons la friche Josaphat ».

En somme, nous remarquons que dans la Région Bruxelles-Capitale, les différents acteurs à la fois institutionnels et citoyens font le constat d'une importante crise du logement marquant la capitale. Cette crise touchant un besoin fondamental vient particulièrement impacter les personnes en situation de précarité financière mais exacerbe également la précarité liée à la situation sociale, à l'âge etc. Face à cela, plusieurs initiatives plus ou moins anciennes ont été mises en place pour pallier aux différentes difficultés que génère cette crise. Ces divers projets, autres modes d'habitat montrent à quel point il semble pertinent de re penser l'habitat dans nos sociétés actuelles afin de tendre vers un modèle plus collaboratif et solidaire.