

PROJET ALLIANCE HABITAT « CAILLES »

Séance d'information du 10 mai 2022

Intervenants :

1. *Alexandre LEFEBVRE : Modérateur – Responsable Communication d'Alaube
Moderator – Communicatieverantwoordelijke van Alaube*
2. *Christelle JUAN : Modératrice néerlandophone – Impact Valley
Nederlandstalige moderator – Impact Valley*
3. *Nawal BEN HAMOU : Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement
Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting*
4. *Daphné GODFIRNON : Directrice-gérante Le Logis Floréal (SISP)
Directeur-zaakvoeder Le Logis Floréal (OVM)*
5. *Taïssa BIELYSZEW : Directrice – Direction Développement de la SLRB
Directrice – Directie Ontwikkeling van de BGHM*
6. *Yves LEMMENS : Directeur général de la SLRB – Algemeen Directeur van de BGHM*
7. *Bieke COMER : Présidente de la SLRB – Voorzitster van de BGHM*

A. PRESENTATION

- *Organisation de la soirée – Verloop van de avond*
- *Mot de la Secrétaire d'État au logement - Woord van de Staatssecretaris voor Huisvesting*
- *Historique - Historiek*
- *Le protocole d'accord et orientations du projet - Memorandum van overeenstemming en richtsnoeren van het project*
- *Participation - Participatie*
- *Questions/réponses - Vragen/antwoorden*





B. SEANCE QUESTIONS/REPONSES

1. Olivier Deleuze, Bourgmestre de la Commune de Watermael-Boitsfort :

Le plan communal logement de 2013 comprenant la construction de logements sur le champ des Cailles, tel que repris sur le slide de la présentation retraçant l'historique, n'existe plus dans la législature 2018-2024. Nous constatons un besoin de lieux de rencontre, de projet d'agriculture comme celui qui existe sur le site. Il s'agit d'un outil de cohésion social dont tous ont besoin, d'un poumon vert ouvert à tous. Et construire 70 logements sur le site mettrait en péril le projet de la Ferme du Chant des Cailles. Bétonner le Chant des Cailles serait une erreur.

S'il y a un besoin en logements sociaux et moyens avéré, la Commune de Watermael-Boitsfort est l'une des premières communes en termes de pourcentage de logements sociaux. Ce pourcentage a été fixé à 15% par la Région et si toutes les communes l'atteignaient, cela résoudrait en partie les problèmes de logements.

Néanmoins, cette dynamique se poursuit, avec des projets de rénovations et extensions, la construction de logements (avec les projets Archiducs Sud et Archiducs Nord)

La Commune soutient le projet de construction de 25 logements sur Tritons-Nymphes.

La Commune a décidé d'élaborer un PPA dans la zone d'Archiducs et propose la construction de 80 nouveaux logements (30 logements sur le terrain Tritomas, 25 sur le terrain petit Cailles et 25 dans la partie basse du Chant des Cailles). Elle a également proposé la conversion de 13 logements moyens en logements sociaux. Ceci afin de s'assurer que toutes les nouvelles constructions se trouvent hors périmètre de la ferme du Chant des Cailles. Soit 93 logements au lieu de 113 logements souhaités par la SLRB. Malheureusement la SLRB n'accepte pas cette proposition.

La Commune de Watermael-Boitsfort accueille 17% de logements sociaux. Et nous sommes favorables à poursuivre cette dynamique, mais pas à n'importe quel prix. La Commune ne peut souscrire à ce qui a été présenté ce soir. C'est pourquoi la commune s'opposera à ce projet par tous les moyens de droit.

Réponses :

Daphné Godfirnon :

- Le projet est un projet mixte ayant pour objectif d'intégrer logement, agriculture urbaine et cohésion sociale. Il ne s'agit pas de mettre en péril le projet d'agriculture existant. L'activité sur le terrain est préservée.
- La Ferme du chant des Cailles ne s'oppose d'ailleurs pas à la construction de logements sur le terrain.
- Le terrain du petit Cailles étant un terrain à très haute valeur biologique, construire sur ce site serait préjudiciable en termes de biodiversité. D'autres alternatives ont été étudiées mais elles ne peuvent être retenues pour des raisons liées à des contraintes techniques, économiques, financières, urbanistiques, de normes (RRU, sécurité incendie) et d'accessibilité PMR
- Il est à noter qu'il y a 27% d'espaces ouverts sur la commune alors que la commune ne représente que 8% du territoire de la Région. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec les 3.000 m² que représenteront les constructions à l'échelle de la commune et de la région. Il paraît difficile de densifier davantage des quartiers qui présentent également des taux de logements sociaux importants qui ne disposent pas de foncier.

Nawal Ben Hamou :





- Comme vu dans la présentation, il n'existe aucunement de volonté de « bétonner le site ». Le projet comprend la construction de logements avec une emprise au sol de maximum 10% de la surface d'un grand terrain de plusieurs hectares, 15% d'abord perméables et 75% du site sera entièrement dédié à l'agriculture et à la cohésion sociale.
- Le pourcentage de 15% de logements sociaux est un minimum et le pourcentage actuel de logements sociaux à Watermael-Boitsfort est historique. Il s'agit maintenant de poursuivre dans ce sens.

2. Riverain : Citation Zuhail Demir : “bouwgrond is geen bouwrecht”. Élément de droit que vous négligez. Le pouvoir exécutif a été condamné. Klimaatzaak. Toutes les décisions, présentées ce soir de façon discutable, doivent être revues. Le débat porte sur ce que vous voulez faire d'une des dernières zones vertes de cette commune. Alors que l'état de délabrement de la Région est total, alors qu'il y a des bureaux inoccupés, alors que le logement social a besoin d'investissement pour des rénovations énergétiques. Vous devez évaluer l'impact environnemental et les alternatives d'un tel projet de construction avant de pouvoir le réaliser (permis d'environnement). Vous dites avoir étudié des alternatives non concluantes, c'est de la foutaise. J'ai envoyé note au bourgmestre qui explique que des alternatives peuvent mener à 140 logements sans augmenter significativement l'empreinte énergétique. Montrez un minimum de sérieux, concentrez-vous sur l'essentiel, la mise aux normes des habitations, et revoyez les objectifs du classement.

Réponses :

Daphné Godfirnon : Nous partageons ces préoccupations environnementales et la nécessité de revoir les objectifs du classement. Afin de confronter les positions entre cabinets (logement & urbanisme), en termes de qualité, d'habitabilité et de performance énergétique, nous nous battons pour pouvoir isoler et rénover aux normes des logements de 1920. Le Plan de gestion patrimoniale ne répondant pas aux enjeux climatiques et énergétiques, nous investiguons comment le faire évoluer dans un cadre de durabilité & respect de l'environnement et des locataires qui y habitent.

Bieke Comer : La problématique du climat > la problématique du logement. Le logement est un droit fondamental. Des organisations mettent en question les pouvoirs publics en ce qui concerne le logement. Ce n'est pas parce que la problématique du climat progresse trop lentement que le droit fondamental au logement ne doit plus être garanti. Les deux peuvent être combinés.

Nawal Ben Hamou : Nous sommes conscients des enjeux climatiques, mais nous ne pouvons pas les opposer aux constructions en logements. 500 millions ont été prévus pour les rénovations énergétiques sous la présente législature. A côté de ces rénovations, nous sommes sur tous les fonds : rénovations, reconversion de bureaux en logements et nouvelles constructions. L'objectif du gouvernement est de dédensifier la première couronne, et densifier plus la seconde couronne.

3. Riverain : Le grand oublié dans votre présentation, c'est l'élevage. Va-t-il disparaître ? Les enfants viennent voir les agneaux et le dimanche sur le site, les membres de la Ferme du Chant des Cailles vont chercher leur petit fromage. J'espérais qu'une partie des prairies consacrée aux moutons resterait.

Réponses :

Daphné Godfirnon : Les moutons du Bercaill ne sont pas forcément exclus du projet. Ils peuvent se déplacer en zone 1. Un partenariat avec Le Logis-Floréal, la Commune et le bercaill existe. Il y a plusieurs





slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

sites dédiés à l'éco-pâturage au sein de la cité.

4. Riverain :

- Il faut créer du logement, pas en construire. Beaucoup d'espace bâti se libère et cela paraît saugrenu de venir construire un site rare. Ce qui est rare doit être préservé.
- Il est nécessaire d'avoir une mixité dans les quartiers. L'acte de cession du terrain au Logis en 1964 prévoit qu'on ne peut que y faire du logement social. Mais, si l'on ne peut que construire que du logement social, comment allez-vous construire 20% de logements moyens ? Comment garantir alors la mixité ?

Réponses :

Yves Lemmens : La mixité sociale est fondamentale pour la SLRB. Aujourd'hui, les SISF peuvent faire du logement social, moyen ou modéré. Les SISF peuvent faire 20% de logements moyens. Et le code du logement ouvre même la possibilité de faire jusqu'à 40% de logement moyen. Notre volonté est de travailler dans l'inclusion (d'où l'importance des ateliers participatifs). Intégrer les résidents et les travailleurs dans le processus. Pérenniser le projet du Chant des Cailles. La stabilité de l'emploi est également l'une de nos préoccupations. Comment construire ce modèle économique pour qu'il soit pérenne ?

Daphné Godfirnon : L'acte de vente précise que nous devons construire des « logements modestes », ce qui permet la construction de logements sociaux et moyens.

5. Riverain :

- Dans ce que vous avez proposé manque l'intégration des résidents actuels sur le champ. Comment envisagez-vous la durabilité économique du Chant ? S'il existe une précarité au niveau du logement, il existe également une précarité des travailleurs qui travaillent sur le champ ?
- Comment envisagez-vous durabilité économique du champ, et la précarité des travailleurs sur le champ ?

Réponses :

Daphné Godfirnon : L'intention n'est pas d'appauvrir les travailleurs. Ce terrain appartient à une société coopérative de locataires. Il est important que locataires sociaux puissent prendre part au projet, qui prend place sur un terrain mis à disposition gratuitement. Le canon du terrain a été évalué à 280.000 euros par an sur une période de 15 ans, mais la mise à disposition du terrain ne coûte rien à la Ferme du Chant des Cailles. Cela pourrait en quelque sorte être considéré comme un subside. L'intention n'est pas de demander un loyer, mais de collaborer afin qu'un plus grand nombre de locataires puisse avoir accès aux produits issus du site (actuellement pour une famille avec un revenu annuel de 18.000 euros par exemple, il n'est évidemment financièrement pas possible de prendre un abonnement). Les solutions doivent être trouvées ensemble si c'est possible, par le biais de subsides (il existe des budgets disponibles au niveau de la Région pour l'agriculture urbaine). L'objectif que nous poursuivons est de ne pas opposer logement et agriculture urbaine. Nous devons penser à l'inclusion de l'ensemble des personnes qui veulent s'inclure. Il nous faut veiller à ce que l'aspect financier ne soit pas un frein à la participation au projet. Si on veut parler de mixité, il faut que chacun puisse trouver sa place sur le terrain.



Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale | Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

rue Jourdanstraat 45-55 | 1060 Bruxelles - Brussel | T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | TVA - BTW : BE 0227 581 301

www.slrbrussels - www.bghm.brussels | slrb@slrb.brussels - bghm@bghm.brussels | Belfius BE02 0910 1116 5840



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Riverain : La FCC fait des démarches envers les locataires et il y a un grand travail culturel à faire. Mais on ne peut pas obliger les locataires à participer.

6. Riverain : C'est dommage que la Ferme du Chant des Cailles (FCC) ne soit pas autour de la table, elle aurait raconté autre histoire. La FCC est exemplaire. Il y a deux urgences : l'urgence du logement et l'urgence climatique. Il ne faudrait plus retirer 1m². Vous parlez du coût exorbitant de construire ailleurs, mais vous ne parlez pas du coup qu'auront ces constructions, au regard du rapport du GIEC par exemple.

Le Chant n'est pas contre vous, mais en admiration de tous les gens du Logis Floréal et de la commune. Parmi les travailleurs de la FCC, il y a également des ambassadeurs de la propreté. Les habitants viennent vers ces eux et les remercient. Je pense que cette façon de faire doit être essemée plutôt que de vouloir nous imposer une façon de faire.

Réponses :

Nawal Ben Hamou : Il n'y a pas de critique par rapport à ce que fait la FCC. Au contraire, c'est un projet dont nous soulignons tous le magnifique travail que nous soutenons et nous souhaitons continuer à développer un tel projet, tout en construisant 70 logements sur le site. Les échanges avec la FCC ont toujours été positifs, et continuent à l'être.

7. Riverain : Je sais que le logement et l'environnement est important, mais également les minorités, qui sont discriminées (étrangers, de couleur, avec un travail intermédiaire...). Tous ces gens, quand ils cherchent un logement, il y a que la SLRB ou le Logis qui puisse répondre. Mettez aussi ces personnes en balance, ce n'est pas facile pour eux de trouver un logement.

Réponses :

Daphné Godfirnon : Nous agissons au quotidien pour éviter ces exclusions.

8. Riverain, habitant du quartier Archiducs : Nous constatons un déclin de la population qui peut s'expliquer par vieillissement de la population et familles moins nombreuses et des difficultés pour les jeunes de trouver un logement dans la commune. Alors qu'il y a des logements vides (p.ex : Hector Denis).

- Quelle est la proposition de logements non occupés ne sont pas en travaux ?
- La liste d'attente pour des logement moyen est très importante. Au vu de tous les logements sociaux existants et puisque vous pouvez monter à 40% de logements moyens, pourquoi ne pas prévoir plus de logements moyens et modérés pour des personnes qui participent au budget communal de Watermael-Boitsfort ?
- Pourquoi met à disposition de la FCC un terrain gratuitement alors qu'il y a un besoin d'argent pour rénover les logements ? Alors que la pépinière qui vend des produits similaires, elle, paie son terrain. Quelqu'un d'autre pourrait être désigné que la FCC ?

Réponses :

- Les logements qui sont vides correspondent à des vacances locatives. Il s'agit de logements qui sont remis aux normes/ en conformité avant la remise en location. Cela représente 8% du



Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale | Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

rue Jourdanstraat 45-55 | 1060 Bruxelles - Brussel | T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | TVA - BTW : BE 0227 581 301

www.slrbrussels - www.bghm.brussels | slrb@slrb.brussels - bghm@bghm.brussels | Belfius BE02 0910 1116 5840



parc de logements du Logis-Floréal. La politique qui consistait à vider les logements et attendre des budgets pour rénover (p.ex Hector Denis) n'est plus d'actualité.

- La liste d'attente de logements sociaux est plus importante que celle des logements moyens. Prévoir 20% de logements moyens correspond aux proportions de la liste d'attente.
- L'intention du LLF n'est pas de demander un loyer à la FCC car ce serait la fin de ce projet. Pour régulariser la situation, une mise en concurrence va être lancée sous la forme d'un appel à concession. Et il est en effet possible qu'un autre acteur que la FCC soit désignée. Le CSC vise à désigner un projet d'agriculture et de cohésion sociale qualitatif, avec des critères objectifs.

9. Riverain, locataire du Logis-Floréal : Le projet de la FCC est remarquable et exemplaire, tout comme la gestion du Logis, qui a cédé ce terrain pour une période à la FCC. Le climat est essentiel, tout comme le logement. On vit dans un état de droit et on ne peut pas reprocher à une instance qui a certaines compétences l'état de notre climat.

10. Riverain, membre FCC : J'ai de grandes craintes quant à la mobilisation citoyenne suite au protocole. Quand vous coupez un bras à quelqu'un, ne lui demandez pas de jouer à la NBA. Il ne manque pas de logements, mais du courage politique. Qu'est-ce que la Région attend pour imposer un quota aux promoteurs du logement ? On veut que vous nous oubliiez et que vous nous laissiez faire notre projet.

