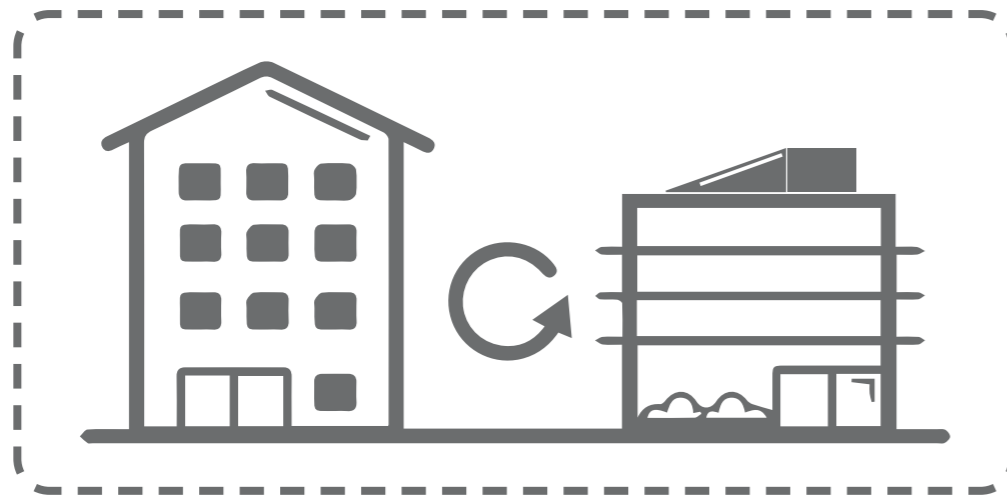


LUTTE CONTRE LA GENTRIFICATION



QU'EST-CE QUE LA GENTRIFICATION ?

Le concept de « gentrification » émane d'une sociologue anglaise, Ruth Glass, dans son livre *London: Aspects of change*, paru en 1964. Il désigne le phénomène de transformation et d'éviction des populations de quartiers populaires au profit de populations plus riches, voire bourgeoises. Ruth Glass étant marxiste, elle soutient son analyse sous l'angle des rapports de domination de classes.

LE CAS BRUXELLOIS

Comme évoqué dans le premier chapitre de ce manifeste, les loyers n'ont cessé d'augmenter à Bruxelles ces dernières décennies. Si nous ne pouvons pas imputer entièrement ce fait aux politiques bruxelloises qui se sont succédées de 1989 à nos jours, il est impossible de nier leur part de responsabilité et les conséquences directes et indirectes qui en découlent : la difficulté à se loger pour les Bruxellois·es les plus fragiles, couplée à une transformation en profondeur de certains quartiers.

En effet, la Région poursuit des objectifs contradictoires depuis sa création : attirer les ménages socio-économiquement aisés, tout en prétendant porter un intérêt aux ménages précarisés qui seraient susceptibles de partir vers d'autres régions. C'est le fameux principe de « mixité sociale », tant décrié mais toujours bien présent dans l'argumentaire politique. Pour ce faire, un outil de revitalisation urbaine – d'autres diront « une arme de revitalisation massive » – a été adopté début des années 90 : les Contrats de Quartiers Durables (CQD), anciennement appelés Contrats de Quartiers. Censés

allier enjeux sociaux, environnementaux et économiques, ils sont extrêmement ambitieux quant à leurs objectifs officiels et affichés¹. Les CQD comportent 5 champs d'actions : le logement, les équipements et infrastructures de proximité, les espaces publics, les actions socio-économiques, les espaces productifs-économiques et commerciaux. Définis sur base d'un périmètre d'action, Ils permettent aux communes bruxelloises d'acquérir des biens immobiliers, de rénover et de réinjecter sur le marché locatif des logements en vue d'augmenter l'offre du parc. Depuis 1994, ce ne sont pas moins de 98 CQD² qui ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, pour une somme totale dépassant largement le milliard d'euros.

Malheureusement, comme le fait remarquer Mathieu Van Crieelingen, spécialiste bruxellois des questions de gentrification, la majorité des logements qui sont produits dans le cadre de ces CQD ne sont pas du logement social mais du logement moyen³ :

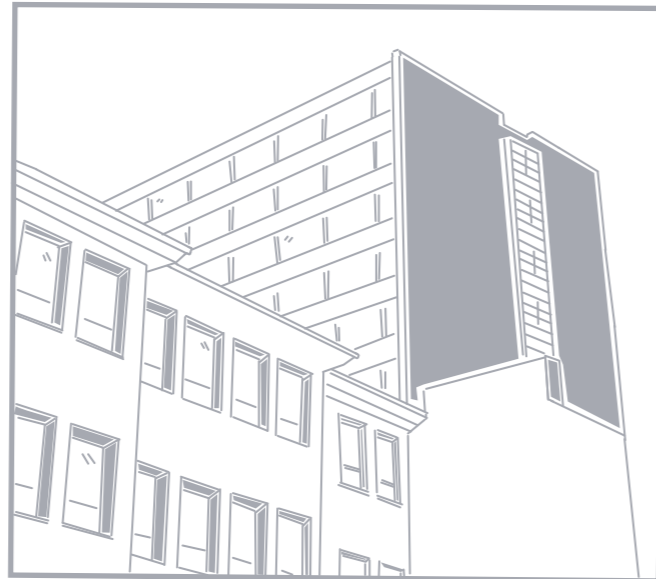
(1) <https://quartiers.brussels/1/page/definition/cinq-types-dactions>

(2) <https://quartiers.brussels/1/page/programmes>

(3) « La gentrification mise en politiques », Mathieu Van Crieelingen, revue en ligne « Métropoles », 2013

« ces logements moyens sont des logements en accession à la propriété – à la différence donc, des logements sociaux, propriétés d'un organisme public et mis en location à des publics à très bas revenus. Ils sont produits dans le cadre de contrats de partenariats public-privé passés par un organisme régional (la SDRB – Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale)⁴ avec des sociétés de promotion immobilière, dont la plupart développe par ailleurs des projets entièrement privés. Grâce à l'octroi d'un subside régional, le montage de ces projets garantit la rentabilité de l'investissement du partenaire privé tout en permettant une commercialisation des logements à des prix de vente inférieurs aux standards du marché. La clientèle atteinte est principalement composée de ménages aux revenus certes plafonnés, mais de fait nettement supérieurs aux revenus moyens des habitants en place dans les quartiers ciblés ».

(4) La SDRB s'appelle désormais Citydev. Pour plus d'infos sur le profil des acquéreurs et sur le type de logements produits, voir l'étude RBDH de décembre 2023 « Acheter chez Citydev : un logement confortable à prix réduit aujourd'hui »



La Région mène depuis plusieurs années une politique continue de « revitalisation urbaine », en multipliant les mécanismes liés à cet objectif et en espérant, avec succès d'ailleurs, attirer et multiplier les investissements privés. En effet, les Contrats de Quartiers Durables ne sont qu'un des outils mis en place par la Région ; il y en a eu beaucoup d'autres depuis : Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU), Zone d'Économie Urbaine Stimulée (ZEUS), Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) et ainsi de suite. Tout ceci se décline sur le terrain dans des pôles définis comme « stratégiques »⁵ tels que la zone du Canal de Bruxelles, le Heysel, le Quartier Nord, Josaphat, etc.

(5) <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques>

En 2018, la Région ajoute à son arsenal une nouvelle arme : « le plan d'aménagement directeur » ou PAD. Son périmètre peut couvrir plusieurs communes et permet surtout de déroger aux règles urbanistiques supérieures (PRAS, PPAS...). Avec pour effet la multiplication des PAD et avec eux, les grands projets immobiliers privés. Pourtant, les PAD sont censés servir prioritairement à la production de logements publics et sociaux, ce qui n'est pas le cas dans les faits. Le paradoxe est encore plus criant lorsque certains terrains appartenant à la Région se trouvent massivement construits avec du logement privé dans le cadre des PAD.

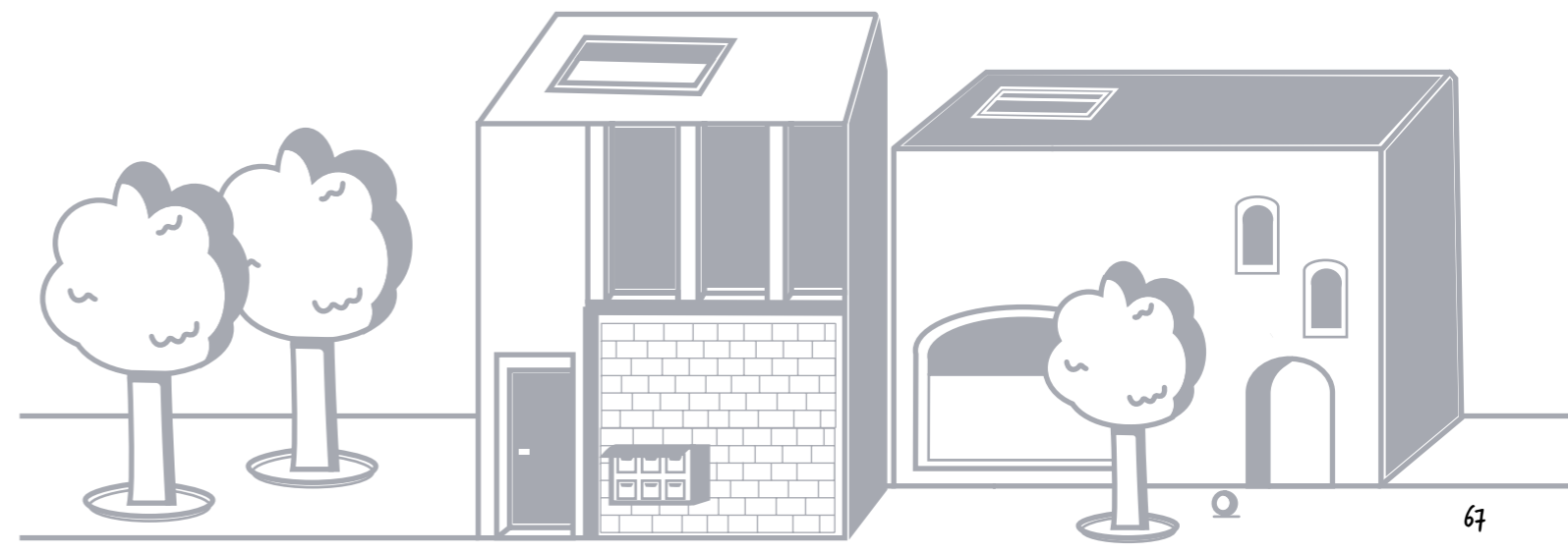
les PAD sont censés servir prioritairement à la production de logements publics et sociaux, ce qui n'est pas le cas dans les faits.

CONCLUSION

Si loin de nous demeure l'idée de rejeter en bloc tout investissement privé ou toute action qui viendrait rénover le bâti bruxellois et son espace public, il est indispensable que cela ne se fasse pas au détriment des populations les plus pauvres. Il est primordial que les terrains appartenant à la Région servent à construire du logement social et à caractère social. Il est surtout indispensable de faire barrage à l'augmentation des loyers dans les zones qui ont bénéficié d'investissements publics. Le défi sera d'autant plus grand dans les prochaines années, le programme « Révolution » rendant obligatoire l'obtention du PEB C (minimum) pour tous les logements en 2050. De ce fait, les CQD et autres outils régionaux de rénovation urbaine seront plus que probablement mis à contribution pour la réalisation de ces objectifs. Ces zones/quartiers/périmètres devraient donc être fort logiquement protégés contre toute forme de spéculation immobilière et contre la flambée des loyers.

NOS REVENDICATIONS

- ▶ Un encadrement contraignant des loyers, a minima dans les zones/quartiers/périmètres où un investissement public a été réalisé.
- ▶ Sur les terrains appartenant aux pouvoirs publics, la production de 100% de logements sociaux et à finalité sociale.
- ▶ L'augmentation de l'offre régionale de logements sociaux comme frein à la gentrification.
- ▶ La création d'un lieu de concertation avec les citoyen·nes et les associations permettant de rendre un avis sur les grands projets immobiliers à venir.
- ▶ L'obligation pour les régies foncières de faire du logement social.



LUTTE CONTRE LA GENTRIFICATION

LOYERS ENCADRÉS DANS
LES ZONES GENTRIFIÉES

100% DE LOGEMENTS SOCIAUX
SUR LES TERRAINS PUBLICS

LOGEMENT SOCIAL
OBLIGATOIRE POUR LES
RÉGIES FONCIÈRES

LIEU DE CONCERTATION
CITOYEN POUR RENDRE
DES AVIS

