

\* Ce texte est extrait de N. BERNARD, «Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes», Les cahiers des sciences administratives, sous la direction de G. Generet, Larcier, Bruxelles, n° 13/2007 (Les logements sociaux), p. 94 et suivantes.

### 3. PLAN LOGEMENT : À CHARGE ET À DÉCHARGE\*

*On a déjà beaucoup écrit sur ce vaste plan de construction de 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens [1]. Qu'il soit juste permis ici, en guise de conclusion intermédiaire, de relever quelques éléments à la fois à décharge et à charge dudit plan.*



Le projet le plus avancé du Plan logement au boulevard Mettwie à Molenbeek.

**P**armi les critiques qui accompagnent traditionnellement la mise en œuvre du Plan, on oublie trop souvent divers éléments susceptibles d'expliquer certaines difficultés. Il s'agit du premier programme un peu substantiel de construction de logements sociaux depuis au moins une quinzaine d'années [2].

Ce Plan est particulièrement ambitieux puisqu'il projette (projetait) de bâtir 5.000 logements en 5 ans alors que la moyenne actuelle de production de logements publics, tous opérateurs confondus (SISP, SDRB, communes, etc.), tourne pour l'instant à 500 unités environ par an [3].

#### A DÉCHARGE

Les règles inhérentes aux marchés publics

sont, par définition, complexes et donc lentes à mettre en œuvre. Les maîtres d'ouvrage privés sont nettement plus libres à ce niveau-là et, partant, construisent plus rapidement.

Alors que le Plan reposait fortement, du moins initialement, sur une collaboration étroite des communes pour le foncier, force est de constater que les autorités locales n'ont pas, dans leur majorité, répondu présent, préférant garder leurs très nombreux terrains disponibles (plus de 160 hectares pourtant !) pour d'autres opérations plus rentables. Raison pour laquelle le Plan a veillé, dès le début, à solliciter d'autres acteurs propriétaires de territoires, avec un certain succès (SISP, CPAS, Régie foncière...). Certes, des communes appro-

LES CHANTIERS DU PLAN LOGEMENT

Communes	Nom	Chantier	Logements	Logements sociaux	Logements moyens
Berchem-Sainte-Agathe	Gérance	Pose de la 1 <sup>re</sup> pierre 30/06/08	32	32	-
Berchem-Sainte-Agathe	Cognassier	07/01/07	30	30	-
Neder-Over-Heembeek	Craetbosch	18/06/07	58	58	-
Jette	Stiénon	Pose de la 1 <sup>re</sup> pierre 11/12/07	80	80	-
Jette	Lahaye	12/09/07	65	-	65
Molenbeek-Saint-Jean	Scheutbosch	25/06/07	58	58	-
<b>TOTAL</b>			<b>323</b>	<b>258</b>	<b>65</b>

Source : [www.planlogement.be](http://www.planlogement.be)

chent déjà un taux de 20 % de logements sociaux (Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert) mais d'autres restent à un niveau désespérément bas (lanternes rouges : Woluwe-Saint-Pierre et Ixelles, avec respectivement 4 % et 3 % seulement). A ces dernières de se «bouger» en priorité ! Ce qui a été fait, du reste... [4]

A certains endroits (comme à Molenbeek), la perspective de l'arrivée de logements sociaux a suscité la fronde des riverains, pas toujours motivés par le souci de l'intérêt général (phénomène «nimby»).

**A CHARGE**

Il n'empêche, ces divers éléments ne justifient pas tout. Des erreurs parfois grossières, et des maladroites ont été commises, qui expliquent en tout cas certains «ratés» du Plan logement, singulièrement dans sa phase initiale.

Le délai pour remettre les premières offres (deux mois) était singulièrement court. Annoncé sans publicité particulière, l'appel a de surcroît été lancé pendant les congés du bâtiment. Le cahier de charges originaire était extrêmement sommaire.

Une inertie parfois lourde a pesé sur le traitement du Plan logement : il a fallu un an pour trouver les premiers terrains, une autre année pour engager le personnel adéquat à la SLRB en vue de gérer le Plan, jusqu'à six mois pour lancer la concertation avec les habitants, etc.

Est-il normal que certains projets (Moensberg, Dames Blanches) contreviennent aux dispositions d'un plan particulier d'affectation du sol alors qu'ils émanent d'une autorité publique ? Une proportion de 30 % de grands logements devait être respectée à travers le Plan ; au vu des premiers projets, l'objectif est-il toujours réaliste ? Le raisonnement vaut également pour les 70 % de logements sociaux (par rapport aux logements moyens).

Pourquoi aucun des 40 hectares d'anciens terrains de la SNCB récemment acquis par la Région bruxelloise (par le truchement de la Société d'acquisition foncière) n'est-il affecté au Plan logement pour l'instant (alors que le foncier manque pour la réalisation du Plan semble-t-il) ?

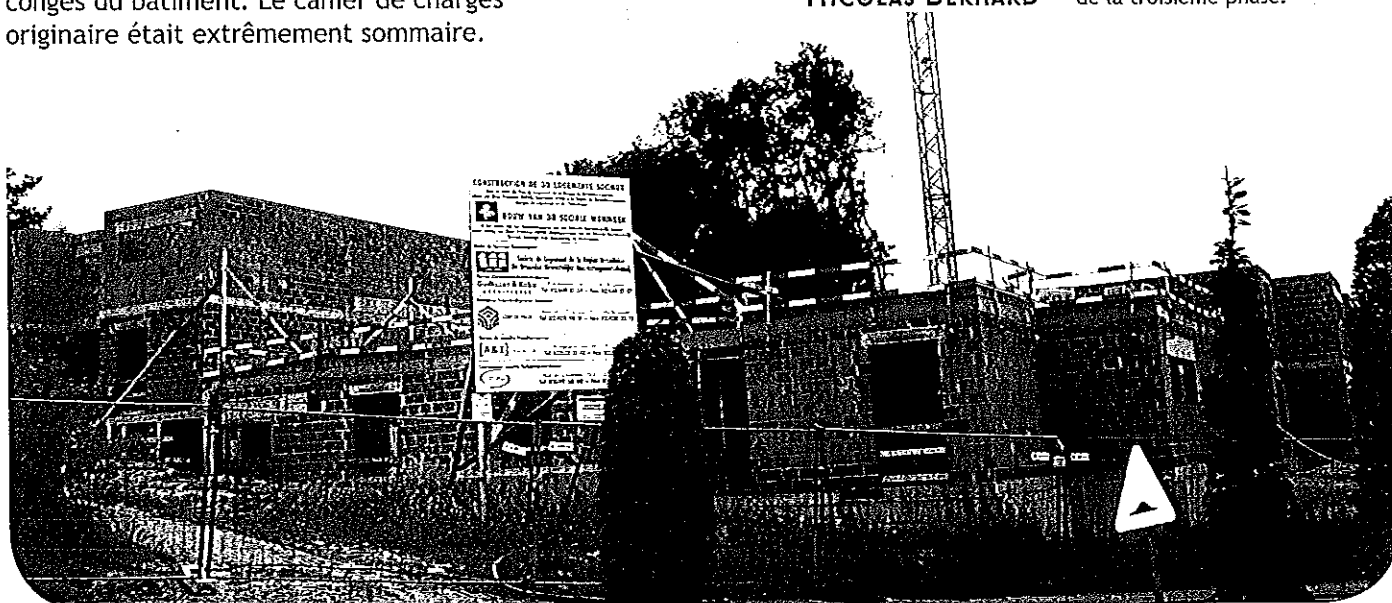
NICOLAS BERNARD

[1] Voir notamment N. Bernard, «Le logement social à Bruxelles : origines et perspectives», En Brik ? Le logement public en question. Recommandations sur la culture de la qualité et la...

[2] Cf. P. Zimmer, «La politique de l'habitat de la Région les-Capitale», C.H. CR n° 1746-1747.

[3] Voir le dossier spécifique politique du logement de la revue Art. 23 Rassemblement brutoit à l'habitat, n° 15, avril... juin 2004.

[4] Cf. les projets «Ernotte» à Ixelles et «Dames Blanches» à Woluwe-Saint-Pierre, les plus imposants respectivement de la première et de la troisième phase.



Initiée dans le cadre du Plan logement, l'opération des Cognassiers produira 30 logements sociaux.