

Le logement dans la zone du canal : une situation à la fois dégradée et privilégiée

Entre autres spécificités, la zone du canal présente une situation de logement qui a la particularité d'être caractérisée à la fois par une relativement forte dégradation du tissu urbain et une insertion géographique dans une multitude d'actions et programmes qui vouent le périmètre à une requalification lourde de promesses (et déjà en cours, du reste). Au final, c'est un territoire très loin d'être monolithique qui apparaît, l'est du canal (Bruxelles-Ville) se démarquant en plusieurs points de l'ouest (Molenbeek).

De manière générale, la zone du canal se situe un périmètre plus large décrit officiellement comme étant un "segment du marché immobilier dont les logements sont en très mauvais état et où aboutissent les ménages à revenus trop faibles pour pouvoir se loger dans n'importe quel autre segment"¹. Détaillons².

- Confort des logements (toilettes privées, salle d'eau avec bain et/ou douche, chauffage central, cuisine séparée) : la zone n'est pas la plus sinistrée, par rapport au quartier Midi, au Molenbeek historique ou encore à la chaussée d'Anderlecht par exemple. Il n'empêche, on compte le long du canal près de deux fois plus de logements sans "petit confort" que dans le reste de la Région (16% contre 9%) et, en sens inverse, deux fois moins d'habitations avec "grand confort" (19% contre 37%).
- Qualité des logements (installations électriques, châssis, état des murs, toit) : la zone du canal est moins bien lotie, avec un sud-ouest particulièrement dégradé. De sérieux problèmes d'humidité sont également présents, de part et d'autre du canal.
- Statut d'occupation : la zone du canal compte nettement moins de propriétaires (30%) que la moyenne régionale (42%), mais ce ratio augmente à mesure que l'on descend vers le sud. En revanche, elle n'abrite (presque) pas plus de locataires (11%) dans le parc public, social ou non, que la Région dans son ensemble (10%).
- Loyers : si le coût de la location reste globalement peu élevé (eu égard à la cherté prévalant dans la Région), cette moyenne dissimule des disparités importantes, avec un nord-est significativement plus onéreux.

¹ *Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale*, Commission communautaire commune, 2006, p. 73.

² Outre les deux sources citées, les chiffres proviennent du n°4 des *Cahiers du SRDU* ("Bruxelles change...! Dix ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale"), novembre 2007.

- Âge du bâti : alors que près des deux tiers du parc immobilier bruxellois ont été édifiés après-guerre (63%), ce ratio chute à un (gros) tiers dans la zone du canal (36%).
- Promiscuité dans le logement : dans la zone du canal, le nombre de pièces d'habitation (chambre, cuisine, salon, ...) par personne (1,26) est un des moins élevés de la Région (dont la moyenne atteint le 1,66), le nord-est tirant quelque peu son épingle du jeu.

Cet état de fait a logiquement conduit les autorités bruxelloises à placer le périmètre du canal dans une multitude de programmes de requalification urbaine. Ainsi se trouve-t-il inclus à la fois dans des Zones leviers (précisément appelées "Canal" et "Tour et Taxis"), des Zones d'intérêt régional ("Héliport" et "Tour et Taxis"), dans l'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR), ... Il n'est, par ailleurs, pas un seul centimètre carré de la zone du canal qui n'ait été couvert par un ou plusieurs contrats de quartier. En sus, le territoire Petit Château - rue de Flandre a pu bénéficier d'un des 13 programmes Quartiers d'initiative (1998-2000). Par ailleurs, la commune de Molenbeek a pris soin d'assujettir le quadrilatère Bellevue - Quai du Hainaut au droit de préemption. Et un projet du Plan logement est situé à proximité directe du canal ("Bruxelles Bolivar", 180 habitations planifiées). Ceci, sans compter que la SDRB (rénovation urbaine) se montre active le long du canal, tout comme le Fonds du logement (avec, c'est à noter, une forte prépondérance des prêts accordés à l'ouest du canal, ce qui peut être indicatif d'une poursuite d'un mouvement centrifuge de remplacement de population). En ce qui concerne les budgets européens, la zone n'est pas moins privilégiée. Le nord et l'est ont ainsi joui d'Urban I (1994-1999), tandis que l'intégralité de la zone du canal a tiré profit de l'Objectif 2 (2000-2006) et, maintenant, figure dans la Zone d'intervention prioritaire 2007-2013 du FEDER.

Avec quels résultats ? Incontestablement, la situation du logement s'est améliorée le long du canal. À preuve ou à témoin, les primes à la rénovation tombent dru sur cette portion de territoire (avec toutefois une forte césure : l'ouest sollicitant nettement moins l'aide régionale que l'est). Des espaces récréatifs ou sportifs de plein air ont été créés (rues Forêt d'Houthulst et Haubrechts), tout comme des espaces verts (square des blindés, chaussée de Gand). Revers de la médaille : une frange importante de la zone (le nord-est) a été officiellement classée "en gentrification" (le reste étant catalogué "immigré en grande difficulté")³. Conclusion : un développement (de la zone du canal) à

³ *Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*, Politique des grandes villes, 2007, p. 53.

encourager, dès lors, mais également un développement à suivre, et de près.