|  |
| --- |
| objet : enquête publique sur le projet de Plan d’Aménagement Directeur (PAD) Josaphat. Analyse du Rapport d’incidences environnementales : **Volet** **“accès au logement”**. |

Chère madame, cher Monsieur

voici l’avis de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sur le PAD Josaphat (en soutien des naturalistes du collectif “sauvons la friche Josaphat”)

**Avis sur l’accessibilité de l’offre de logement**

Les Bruxellois(es) sont de plus en plus nombreux à s’inquiéter de la privatisation progressive de certains espaces publics, tels que site Josaphat : aujourd’hui, ce site appartient à 100% à la Région, à qui appartiendra-t-il demain ? La SAU annonce aujourd’hui 45%de logement public. Ce que ne dit pas cet organisme (SA de droit public, propriétaire à 100%) c'est que d'ici la fin de ce chantier (horizon 2040) il ne nous en restera plus que 22%, (pour 78% de logements privés). En cause? Le logement public CityDev qui d'ici 20 ans pourra être revendu au privé. Pas très ambitieux, pour une administration qui se targue d'avoir la "maîtrise du foncier".

**1.“mixité sociale”**

Le volet stratégique du PAD précise que le site Josaphat constitue une opportunité “pour la construction de logements financièrement accessibles aux Bruxellois et adapté à leurs besoins (page 13, point 2.3). Un peu plus loin, le texte parle d’une : mixité sociale qui serait obtenue - notamment - en fonction du “niveau de revenus des ménages” qui viendront y habiter, et de la “diversité sociale et culturelle des nouveaux habitants”. … et d’éviter l’effet ghetto.

*“Utiliser le foncier public pour répondre à l’essor démographique et pour répondre aux déséquilibres locaux en matière de logement public en général et en logements sociaux en particuliers (commune de Schaerbeek : 4,3% de logements sociaux par rapport à la moyenne régionale de 7,26% déjà insuffisante à répondre à la demande des ménages)”*

(voir: volet informatif du du PAD)

Les chiffres suivants semblent indiquer que cet objectif ne pourra pas être rempli, et que le projet ne fera que maintenir et renforcer la forte polarisation qui existe déjà entre d’une part les bas revenus (notamment les habitants du parc immobilier du FS[[1]](#footnote-0)), et d’autre part les classes moyennes-supérieures du quartier des fleurs et des maisons privées du quartier Terdelt.

**2. “Privatisation douce” d’un espace public de 24 ha**

La Région prétend que – contrairement à d’autres villes européennes – Bruxelles n’abandonne pas totalement ses terrains à l’appétit des promoteurs. Il y a eu le ghetto de riches « Tour & Taxis », c’est vrai. Mais, depuis, de l’eau a coulé sous les ponts, et la Région aurait “tiré des apprentissages du passé”[[2]](#footnote-1)... et aurait appris à faire bon usage de ses ressources foncières. Est-ce la cas?

En 2014, le premier plan directeur prévoit la construction d’environ 460 unités de logement social (sur les 1839 unités de logement que devait compter le futur quartier). Le projet est vivement critiqué …

* critique de la privatisation progressive du parc immobilier : 55% du futur parc de logement se trouvera dès le début du projet entre les mains du privé , contre 45% de logement qui resteront la propriété de l’administration publique (sauf les logements citydev, qui finiront eux aussi par tomber dans le giron du privé).
* critique de la densité du futur quartier, jugée excessive par les comités de quartiers et les associations écologiques,
* critique de la mauvaise desserte du futur quartier en transports en commun

Deux ans plus tard, un second plan directeur est approuvé par le gouvernement bruxellois. On parle alors de 1584 unités de logement (au lieu de 1839). Nous avons 156.000m2 de surface de logement (SBHS), soit 1584 unités, répartis comme suit...

* 97.900m2 (SBHS logement) dans la campus résidentiel (soit 993 unités)
* 58.200m2 (SBHS logement) dans le quartier de la gare (soit 591 unités)

La Région a donc mis de l’eau dans son vin sur la question de la “densité” ; mais a totalement ignoré une des principales critiques du projet : la critique de la “privatisation douce” de ce bien public.

**3. Pourcentages trompeurs**

Le projet Josaphat - dont les contours ont été formalisés dans la PAD qui passe aujourd’hui à l’enquête publique - affiche par ailleurs des pourcentages trompeurs. En effet, à en croire la Région 55% du total serait privé (85.800m2 SBHS), et 45% public (70.200m2 SBHS). Or, d’ici la fin du chantier de construction du quartier Josaphat (horizon 2040), le pourcentage de “logement privé” passera vraisemblablement de 55% à min. 73% de surfaces de logement privé.

En cause : les 18% de logement moyen acquisitif (log. public) gérés par CityDev : ces unités seront cédées au privé d’ici 20 ans. Car, l’opérateur en charge de la production de logements acquisitifs publics (CityDev) dispose d’un droit de préemption de 20 ans. Au-delà de cette période, les logements qu'il construit (à grands renforts de subsides) peuvent être revendus sur le marché privé à n’importe qui et à n’importe quel prix. Il ne restera donc (d’ici les années 2040) que 22% stricto sensu ; correspondant aux 22%% de logement social locatif[[3]](#footnote-2).

En résumé : on assiste ici à un projet qui conduit à privatiser la majeure partie d’un bien public. A terme, d’ici un peu plus de vingt ans, le nouveau quartier (s’il voit le jour) comptera 1236 unités de logement privé (78%) contre 348 unités de logement public stricto sensu (22%). Une quantité dérisoire au regard des dizaines de milliers de bruxellois qui sont en attente d’un logement social et sont forcés de se loger sur le marché privé, dans des conditions souvent inacceptables.

**Recommandations en matière de participation**

Aux erreurs de calcul mentionnées ci-dessus s’ajoutent des erreurs relatives au “mode de participation citoyenne” employé dans le cadre de cette enquête publique. La SAU et Perspective demandent ici aux Bruxellois(es) de rendre un avis sur un projet “déjà ficelé”, “clé sur porte”, alors que la phase de diagnostic n’est pas encore aboutie, et que le cahier des charges du projet est déjà écrit (voir: procédure de dialogue compétitif entamée avec les 6 consortiums).

Cela soulève des questions de légitimité démocratique : les OIP en charge de la planification urbaine et de l’aménagement urbain accordent une place prépondérante aux promoteurs et une place dérisoire aux citoyens. Cela peut et doit changer. Nous demandons une réforme de la politique de participation citoyenne en RBC : les diagnostics doivent être réalisés en amont des enquêtes publics et le cahier des charge en aval. Or, aujourd’hui, c’est l’inverse qui est vrai[[4]](#footnote-3). La Région doit suivre les recommandation de son ministre en charge de la Participation citoyenne, et veiller aux respect de la convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement.

**Recommandations en matière de logement**

Nous demandons au gouvernement bruxelloise de procéder à l’abrogation de l’arrêté instaurant un PAD pour la construction d’un quartier mixte sur le site Josaphat. Car, les fonctions des espaces de nature sont essentielles pour toutes et tous. Rien ne justifie la destruction de cet espace de biodiversité. Le prétexte de l’urgence sociale est fallacieux, car sur ce terrain 100% public, seuls entre 22 et 25% correspondront réellement à ce qu’on peut appeler du “logement public bon marché”.

Bref : nous demandons au gouvernement de ...

* ... revoir ses ambitions à la baisse. Le projet “bis” devra être compatible avec la fonction de réserve de biodiversité du site Josaphat : c’est-à-dire un projet de parc de logement de max. 800 unités (au lieu des 1600 prévues dans la plan actuel) et à 100% public, avec une vraie mixité sociale, c’est-à-dire un tiers de logement public social, pour deux tiers de logement public modéré. Cela fera 266 unités de logement social locatif qui seront créées sur le site ; auxquelles il faudra ajouter entre 80 et 100 d’unités qui seront créées via la reconversion du bâti inoccupés des quartiers voisins (ex: Colonel Bourg).
* ... de créer de nouveaux emplois publics dédiés à la construction de logements sociaux : un personnel dont l’unique tâche devra être de faciliter et d’accélérer le travail de de *reconversion du bâti inoccupé* de la région (6,8 millions de m² d'immobilier vacants) et le refinancement du parc immobilier public. 6,8 millions de mètres carrés, c’est l'équivalent de 20 fois le futur PAD Josaphat en surfaces vides.

1. Foyer Schaerbeekois [↑](#footnote-ref-0)
2. « Le fait que ce soit un opérateur public et non un acteur privé qui soit à la manœuvre pour le développement du site est une garantie que ce n’est pas la rentabilité qui va guider le développement du site mais bien des réponses à des enjeux régionaux » (citation d’un membre de la SAU, 21 octobre 2019, à propos du PAD Josaphat). [↑](#footnote-ref-1)
3. les 5% de log. soc. acquisitif auront permis à des personnes d’accéder à la propriété privée de leur logement ; mais seront stricto sensu deu logement privé [↑](#footnote-ref-2)
4. Dernier exemple en date, qui illustre cette inversion des priorités : les monitorings hypothétiques proposés par Perspectives.brussels et la SAU lors de la séance de présentation le 21 octobre 2019, pour réévaluer la situation de la mobilité en cas de problème au cours de la réalisation du PAD Josaphat. [↑](#footnote-ref-3)