

Le représentant des habitants donne lecture du texte suivant :

De vertegenwoordiger van de inwoners geeft lezing van de volgende tekst:

Nous venons aujourd'hui vous interpeller au sujet du projet immobilier « A'Rive », anciennement « Key West » dont vous avez certainement connaissance des détails. La tension médiatique récente et bon nombre de contestations associatives et citoyennes, et dernièrement une occupation du bâtiment, ont déjà servi de rappel. Nous nous tenons devant vous pour vous exprimer notre incompréhension face au soutien sans faille de la Commune envers ce projet immobilier, vous en rappeler les dangers, souligner les incohérences entre vos promesses et une telle approbation et, surtout, vous appeler à respecter vos engagements. Engagements car, en réponse aux contestations lors des commissions de concertation issues de réelles craintes d'habitants d'Anderlecht, vous ne répondiez que par des références aux normes urbanistiques. Nous vous rappelons que vous êtes des élus politiques desquels nous attendons d'avantage qu'un respect strict des normes. Il vous incombe également de porter les valeurs de votre programme et de veiller à la qualité de vie de vos concitoyens.

C'est pourquoi nous vous appelons à entendre réellement les prochains points et à vous opposer à ce projet ainsi qu'à tous ceux qui porteront les mêmes préjudices au quartier et à ses habitants. « A'Rive » est un projet exemplaire de tout le mal que l'on peut faire à un quartier populaire et ses conséquences seront certainement désastreuses. Outre la démesure de la hauteur des tours qui satureront encore un peu plus un paysage urbain déjà surchargé, outre l'ombre portée sur le parc Crickx, outre les problèmes conséquents de mobilité que le projet va engendrer, celui-ci prévoit une densification débridée et une gentrification sauvage. Il remporte ainsi la médaille des effets indésirables attendus par ce type de projet dont les promoteurs immobiliers « BPI » et « Immobil » se soucient plus de leur marge de rentabilité que des besoins du quartier et des conditions de vie de ses habitants. Cela ne nous surprend guère. En revanche, il vous incombe, à vous élus communaux, de vous plier à votre programme de majorité et de veiller à la bonne adaptabilité du projet. Nos craintes portent surtout sur les conséquences de gentrification et densification.

Monsieur le Bourgmestre, vous niez le processus de gentrification qu'engendrera un tel projet dans le quartier et vous brandissez avec fierté ce projet comme une garantie de nouveaux logements. Vous dites qu'il y en aura pour tout le monde en vantant une approche globale selon laquelle augmenter l'offre de logements fera baisser naturellement le prix général des habitations mais cette hypothèse a été contredite par de nombreuses études et nous savons que le prix des loyers ne répond pas à la logique de l'offre et de la demande mais à la disponibilité des capitaux. Vous avez dit que cela ne gentrifiera pas le quartier car il n'est pas question de remplacement de population. Mais vous ne pouvez nier les conséquences néfastes qu'engendrera ce projet sur le quartier aux alentours. La création de logements de haut standing aura pour conséquence la hausse de la valeur marchande du quartier environnant. La population et les petits commerçants n'auront plus les moyens de vivre ou d'exercer leurs activités dans leur quartier et seront progressivement remplacés. Tous ces investissements qui se font au nom de la prétendue revitalisation de la ville enclenchent une série de dynamiques immobilières que les autorités ne maîtrisent plus. Il est ainsi imprudent et lourd de sens de permettre la construction de logements de haut standing dans un quartier populaire. D'ailleurs, la situation est limpide. Le prix des loyers à Anderlecht et plus généralement à Bruxelles a déjà augmenté.

Monsieur le Bourgmestre, prévenez les nouveaux contribuables que vous tentez d'attirer dans votre commune. Le changement de population que vous encouragez ne se fera pas aussi vite que souhaité, il va peut-être même échouer. En effet, vous n'inventez rien car bien d'autres à Bruxelles vous ont précédés et ont dû faire état des conséquences de leurs actes gentrificateurs : violences et crispations dus à l'injustice sociale et à la pressurisation des quartiers populaires. Les 15.000 nouveaux habitants que la Commune prévoit d'accueillir dans le quartier devront se serrer et serrer les dents. En effet, 15.000 habitants, cela représente plus de 10 % de la population anderlechtoise qui s'installerait à Biestebroeck dans les années à venir alors même qu'Anderlecht est déjà la septième commune la plus peuplée de Belgique.

Que les autorités communales décident de soutenir un tel projet renforce le sentiment d'abandon vécu par les habitants de Cureghem. Peu entendus sur la question, ils se sentent mis de côté par un projet hors-sol qui s'adresse aux investisseurs et non à leurs besoins. Nous sommes profondément mal à l'aise lorsque nous lisons que la Commune a pratiquement émis aucune critique lors des deux commissions de concertations sur le projet « A'Rive ». Vous aviez pourtant déjà entendu plusieurs contestations d'habitants ainsi que des représentants d'associations. Malgré ces alertes, vous avez affirmé que :

- le projet s'insère dans son contexte de façon naturelle alors qu'il quadruple la densité du site ;
- le projet rencontre les préoccupations de la mobilité alors que le rapport d'incidences prévoit une congestion importante de voiries dont certaines sont déjà à la limite de la saturation ;
- il rencontre les préoccupations liées à la revitalisation des friches urbaines alors que le terrain accueillait trois entreprises encore en activité chassées par le projet ;
- il rencontre les préoccupations d'une écologie urbaine alors que le site sera imperméabilisé à 90 % ;
- il propose une mixité fonctionnelle alors que le projet ne prévoit que 5,6 % d'activité productive dans une zone d'entreprise en milieu urbain ;
- le nombre d'infrastructures publiques, telles les crèches ou les écoles, nous semble largement insuffisant eut égard à l'arrivée de 15.000 nouveaux habitants prévus par la Commune.

Dans les avis rendus, il n'est question que du respect des PRAS, PPAS et recommandations du BMA. Nous ne sommes pas experts de toutes ces normes mais, de toutes façons, nous n'allons pas à leur encontre. Cependant, nous rappelons également l'insuffisance de tels critères. Nous vous rappelons que vous n'êtes pas que des fonctionnaires destinés à exécuter cela. Certes, cela vous sert de guide et vous êtes garants de leur respect, mais vous êtes surtout des élus politiques élus pour respecter les valeurs de votre programme ainsi que pour garantir et améliorer la qualité de vie des citoyens et citoyennes de votre Commune. Ce que nous vous demandons est d'écouter et de répondre aux craintes des habitants plutôt que de vous retrancher derrière le respect de certaines normes pour justifier ce projet. Écoutez la voix des habitants, le quartier a des besoins criants : espaces verts, infrastructures publiques telles que des écoles, des crèches, des maisons médicales, des maisons de quartier, des espaces pour nos jeunes générations, ainsi que des pôles économiques offrant des postes peu qualifiés. Le projet va à l'encontre de ces besoins en balayant les activités économiques existantes. Vous vous targuez d'avoir obtenu des infrastructures publiques dans le cadre des charges urbanistiques alors qu'il ne s'agit que du minimum légal et non d'une victoire politique. De plus, ces crèches et écoles obtenues en échange de la construction de tours de luxe ne pourront pas absorber plus que les besoins des nouveaux habitants, ce qui démontre bien le mépris de la Commune envers les habitants actuels et leurs besoins urgents. En

acceptant ce projet, vous choisissez de tendre la main, non pas aux habitants, mais aux promoteurs dont « BPI » qui sert des intérêts privés. Le groupe a d'ailleurs été condamné début juin pour des faux contrats de sous-traitance. Mesdames, Messieurs, vous défendez souvent que les infrastructures publiques et les espaces verts ne pourraient pas être financés par la Commune autrement qu'en passant par de tels projets. Nous refusons le discours de la solution unique qui nous semble synonyme d'abandon des pouvoirs publics au profit d'investisseurs privés qui ne se soucient guère du bien-être du quartier et de ses habitants.

Nous souhaitons aussi vous interpeller sur la question des logements sociaux. Sur les 3.800 logements que vous prévoyez de construire, seul 256 seront sociaux, soit 6,7 %, alors qu'il s'agit d'un nouveau quartier, ce dernier devrait au minimum défendre l'objectif des 15 %. Plus largement, nous vous rappelons que plus de 50.000 personnes attendent un logement social à Bruxelles. Nous entendons parfois que certains trouvent qu'il y a déjà suffisamment de logements sociaux à Anderlecht, qu'il est temps d'apporter de la mixité sociale. Ne confondez pas logements à finalité sociale et logements sociaux. Sachez également qu'apporter de la mixité sociale lorsque l'on prend au sérieux ses responsabilités politiques est un objectif qui s'atteint en sortant les gens de la pauvreté et non en attirant une population nantie. Il y a fort à parier que plutôt que des habitants, ces logements dont le prix est deux fois supérieur à la moyenne régionale, attireront surtout des spéculateurs et des investisseurs, qu'ils serviront à des locations temporaires du type « Air BnB » ou de pieds à terre à des personnes riches mais qui ne payeront pas d'impôts locaux. Nous vous prions de cesser de soutenir des projets hors-sols et de vous référer à la réalité du territoire. Nous vous prions de sauver aussi le potentiel économique et portuaire au détriment de projets spéculatifs immobiliers. Devons-nous vous rappeler que le territoire concerné est précieux et unique, c'est le seul endroit du versant de la partie sud du canal qui est doté d'un bassin giratoire pour les péniches, de quais dotés de caractéristiques nécessaires à une zone de déchargement. Cet espace est donc un lieu économique à ne pas négliger, proposant des emplois peu qualifiés qui répondent à la réalité du marché du travail bruxellois. Ce projet n'est pas une exception. Notre démarche s'étend sur toute la superficie de la Commune et plus encore. Face à ce constat, des revendications similaires se multiplient à Bruxelles. Pour prendre un exemple d'actualité, un collectif de citoyens molenbeekois est organisé depuis cinq ans contre la construction de la tour de luxe du projet « Dockx Side ». Notre interpellation fait écho à leurs actions. Nous avons pu constater avec espoir que la position de la Commune de Molenbeek a évolué et qu'elle n'est plus favorable au projet comme elle l'était il y a cinq ans. Montrez-nous votre détermination à défendre les réels besoins des Anderlechtois et Anderlechtoises, du logement social et des espaces verts récréatifs, de qualité et accessibles à tous. Faisons front ensemble à la prochaine commission de concertation. Utilisez vos précieuses voix pour vous montrer défavorables à ce projet aberrant. Emparez-vous des arguments des Anderlechtois, montrez-nous que la participation des citoyens à l'élaboration de la ville de demain, dans notre Commune, ne se résume pas à des séances d'informations et autres « workshops » factices. Dans le programme de la majorité, vous souhaitez systématiser les expériences de participation et ce en amont des projets importants. Nous sommes là, écoutez-nous.

Le dossier du bassin de Biestebroeck n'est pas encore fermé, il reste des cartes à jouer. Dans le cadre de la réactualisation du PPAS, il est encore temps de faire évoluer le projet dans une autre direction, pour faire autre chose de cet espace. Au vu de la contestation importante et grandissante contre le projet et au vu de l'argumentaire que nous avons rapporté ici, nous vous adressons cette question : « Mesdames et Messieurs les membres du Collège et du Conseil, quelle est votre position face au projet « A'Rive » ?

G. BORDONARO remercie les habitants pour cette interpellation très importante. Les nombreux projets à proximité du canal concernent toute la région bruxelloise. De tels projets visant un grand nombre de logements auront inévitablement un impact sur l'ensemble de la région bruxelloise. Le groupe « PTB » soutient entièrement les arguments donnés par les habitants. Sa position est de changer le projet car il en est encore temps. Le PPAS, pour des raisons juridiques, a été rouvert. La question est de savoir si ces projets participent à une gentrification. La réponse est évidemment positive. Sur les 4.000 logements à construire, 85 % seront d'ordre privé, uniquement 15 % seront à finalité sociale ; 15 % c'est bien insuffisant. On sait très bien qu'il n'y aura pas de mesures des autorités publiques pour encadrer les loyers. On s'imagine donc que ces logements ne seront pas accessibles à tout le monde. Sur l'ensemble du projet, il n'y aura que 6 % de logements sociaux, dont le loyer tient compte du revenu des ménages. On ne peut empêcher une augmentation des loyers des autres logements. Tout cela aura un impact sur le prix moyen du marché de l'immobilier.

Cela ne signifie pas que l'on ne doit pas construire de logements, ni revitaliser la zone du canal. On peut y construire des logements avec certaines normes mais pas avec celles attendues dans le projet actuel. Par exemple, il y a deux pistes de solutions pouvant être mises en œuvre pour éviter la gentrification :

- il faut s'assurer qu'il y aura 30 % de logements sociaux sur l'ensemble du projet immobilier.

- il faut appliquer un encadrement contraignant des loyers.

Aujourd'hui, aucune des deux mesures n'est présente ! Or, on sait bien depuis plusieurs années que les loyers augmentent à Bruxelles. Cette augmentation est notamment due au fait que des promoteurs s'approprient des terrains pour y construire des logements avec des marges bénéficiaires importantes sans tenir compte du besoin des habitants.

Au niveau des équipements publics, le Collège se vante de faire construire deux écoles et deux crèches, ce qui est une bonne chose au vu du nombre d'habitants attendus. Mais c'est toutefois le minimum car un arrêté de la Région a défini des charges d'urbanisme qui ont été activées, ce que le Collège a appliqué. Ce n'est donc pas une volonté politique mais bien une obligation politique.

G. BORDONARO appelle le Collège à avoir un peu plus de volonté et de réelles ambitions. Il doit aller plus loin pour faire en sorte que le projet « A'Rive » réponde plus aux besoins des habitants.

G. VERSTRAETEN, s'exprime en Français car il estime qu'il est important que le public comprenne ce qu'il dit. Il dit qu'il est un fait certain que les loyers augmentent et personne ne le nie. Il faut se rendre compte que la population bruxelloise a explosé au cours des vingt années passées, mais en termes de disponibilité de logements, le marché n'a pas suivi. En termes de logements sociaux, il est d'accord qu'il n'y en a pas assez, malgré les promesses politiques. Mais il y a aussi une pénurie du logement en général, ce qui se voit notamment à Anderlecht par la transformation de maisons unifamiliales en plusieurs appartements. Lorsque des personnes de la classe moyenne souhaitent acheter un logement à Bruxelles, ils vont en trouver un à prix abordable, principalement dans les quartiers populaires. Il faut créer assez de logements pour éviter que les quartiers populaires ne subissent une énorme pression de personnes recherchant un logement, ce qui va faire monter les prix. Il ne se dit donc pas opposé à ce projet car il faut créer des logements.

Ce n'est qu'aujourd'hui que le budget communal pour l'année 2022 est soumis au Conseil communal. On remarque que la Commune est presque en faillite car les dépenses

sociales et celles du CPAS ne cessent d'augmenter car la pauvreté dans la Commune n'arrête pas d'exploser. Anderlecht est la troisième Commune la plus pauvre de Belgique après Saint-Josse et Molenbeek. En outre, les revenus communaux sont en baisse. Dans une telle situation, il faut faire quelque chose, c'est pourquoi, G. VERSTRAETEN ne s'oppose pas à ce projet de logements destinés à des personnes avec un peu plus de moyens. Il croit que c'est même dans l'intérêt de la Commune et n'est donc pas d'accord avec l'interpellation des habitants. Oui, il faut de la mixité sociale.

G. VAN GOIDSENHOVEN entend qu'il y aurait un semblant d'unanimité sur le fait que la zone du canal devait évoluer et être réaménagée. Cette zone a évolué plus vite que la plupart des grands projets urbains à Bruxelles, ce temps remonte à une dizaine d'années. Ceux qui disent qu'il ne faut pas construire de logements étaient contre tous les projets dans la zone du canal en contestant l'intérêt et l'opportunité de développer cette zone. Selon eux, c'était un « no man's land » et cela devait le rester, si ce n'était d'avoir un vaste quai de déchargement de déchets ménagers. Heureusement, la Commune a pris ses responsabilités pour éviter cela, en collaboration avec la Région, malgré des appréciations différentes pour déboucher sur une adhésion assez large. La Commune a alors répondu au besoin de transformer un problème en une opportunité malgré la pollution des sols et les départs de plusieurs entreprises par manque d'accessibilité. Un projet global a donc vu le jour dans lequel des espaces publics, des espaces verts et des équipements sont prévus. Des réserves foncières ont été mobilisées à Biestebroek.

Oui, il y aura des logements de tous types mais pas que pour des personnes plus aisées. La classe moyenne inférieure est aussi visée et il y aura des logements sociaux. La répartition des types de logements est toujours critiquable mais il fallait viser un impact positif sur le centre de la Commune, Cureghem et la zone « Midi », cela dans une idée de continuité évitant des zones ne profitant à personne. Il imagine bien que si ce projet était abandonné, un autre projet au même endroit serait lui aussi critiqué, au point que jamais rien ne se fasse dans ce quartier. Or, il se souvient avoir assisté à une réunion lors de laquelle une soixantaine d'habitants du quartier demandaient d'avancer dans les projets.

G. VAN GOIDSENHOVEN estime donc que la Commune a besoin d'évoluer et que, d'une législature à l'autre, on ne fasse pas table rase des projets en cours. Il est vrai que la classe moyenne déserte massivement la région de Bruxelles, c'est pour cela que des projets doivent pouvoir aboutir afin d'éviter cet exode et répondre aux aspirations de cette catégorie de personnes.

Ayant grandi à Anderlecht et issu de la classe moyenne, il se souvient qu'il a fréquenté d'autres enfants dont les parents exerçaient des métiers très variés. Il souhaite que cette possibilité de rencontrer tout le monde, des plus modestes aux personnes les mieux installées, puisse exister pour les jeunes générations. Il ne faut pas rester enfermé dans son monde. Le projet immobilier en question marque l'envie de retrouver un équilibre pour refaire d'Anderlecht un endroit profondément désirable à vivre et à habiter.

Monsieur le Bourgmestre-Président estime qu'il y a un énorme malentendu car ce plan de développement du canal, aussi appelé « PPAS Biestebroek » (Plan particulier d'aménagement du sol), dont le projet « A'Rive » n'est qu'une seule pièce, doit être considéré dans son ensemble. Ce plan n'est pas la vision d'un promoteur véreux ; il a été conçu par un bureau d'urbanisme désigné par les pouvoirs publics. Ce plan a été approuvé par les pouvoirs publics tant communaux que régionaux, il fixe les ambitions et les attentes des pouvoirs publics. C'est le cadre dans lequel les pouvoirs publics souhaitent que le quartier se développe. Les attentes et les ambitions sont de construire des logements de toutes les catégories, aménager des espaces verts, créer deux crèches

et deux écoles d'importance. L'une ira de la première maternelle à la troisième secondaire, l'autre ira de la quatrième à la sixième secondaire. Le rayonnement ira donc bien au-delà du quartier en question, pour une estimation de 1.250 élèves, ce qui constitue même plus que les besoins du quartier.

La gentrification est un processus visant à chasser les populations les plus fragilisées pour les remplacer par d'autres aux revenus plus importants. On ne peut pas parler de gentrification dans ce quartier car il n'est aujourd'hui pas habité car il y avait là, dans le temps, des raffineries pétrolières. Il est impossible de financer la dépollution de cette zone, la seule manière de rendre ce quartier habitable est de construire du logement qui permettra ensuite de financer les espaces verts et les équipements. La seule alternative serait de maintenir cette zone en l'état pendant de nombreuses décennies. Quand on parle de densité de population, Anderlecht a la caractéristique d'être diverse et multiple dans sa population et ses quartiers. Aussi, on ne peut pas dire que la densité va augmenter car il n'y a actuellement pas de densité à cet endroit. On va créer un quartier à partir de rien. Tous les bâtiments seront construits autour d'un grand parc.

En ce qui concerne les logements à construire, la chance est qu'une partie des bâtiments du « PPAS Biestebroek » sont déjà sortis de terre et habités par des populations sans grands revenus. Dire que des logements de luxe vont y être construits est méconnaître ce qui se passe sur le terrain. Ce n'est qu'une offre de logements supplémentaires pour une catégorie de population qui en a besoin et qui peut ainsi évoluer et bénéficier de « l'ascenseur social ». Quant aux logements sociaux gérés par des sociétés immobilières de service public, Anderlecht est fière d'être la seconde commune de la région bruxelloise où il y en a le plus : « Foyer anderlechtois », « Comensia », « Commune d'Anderlecht » et « ABC ». Le « Foyer anderlechtois », avec ses 4.000 logements est la plus grande société de logements de la région bruxelloise. Pour le futur aussi, Anderlecht est fière d'être la commune où il y a le plus grand nombre de projets à construire dans le cadre du plan logement. 1.500 logements sont à un stade avancé de développement, alors que le chiffre à atteindre est de 1.200 logements. Encore ce matin, la « SLRB » a validé l'acquisition par la Commune d'un bâtiment de 150 logements sociaux à affecter à ceux qui en ont le plus besoin.

Il ne faut pas que du logement social car la crise du logement est multiple, la réponse à apporter doit donc être multiple. Dans ce projet, il ne faut pas oublier les 400 logements sociaux acquisitifs grâce au « Fonds du logement ». Il y a aussi du logement moyen locatif, notamment géré par le Commune. Sans oublier les 800 logements moyens acquisitifs de « City Dev ». Cette diversité permettra à la classe moyenne de ne pas quitter la région bruxelloise. Ces quatre branches font la fierté de ce projet.

Au-delà du projet « A'Rive », Monsieur le Bourgmestre-Président déclare que la création de ce nouveau quartier est une chance pour Anderlecht en termes de développement de logements, des équipements, des espaces verts, d'activités économiques qui permettront à tous les habitants de trouver un emploi.

Le représentant des habitants revient sur la question de la gentrification. La définition donnée par Monsieur le Bourgmestre-Président ne tient pas compte du fait que le quartier à venir ne se résumera pas à une « bulle » qui va vivre seule dans son coin, mais elle va avoir une influence sur tout ce qui a autour de lui. Le remplacement de la population ne se fera probablement pas immédiatement mais elle va, un jour, quitter la ville car le logement manque, justement à cause de la gentrification et de la spéculation qui y est liée. Le Collège pense probablement que ce projet est la solution idéale, mais c'est surtout la solution la plus facile et qui ne tient pas compte des habitants. Il est donc bien clair qu'il y a un large désaccord entre les habitants et les autorités car ce projet va à l'encontre des

préoccupations des riverains. Les habitants reviendront donc encore au Conseil communal pour continuer d'expliquer pourquoi ce projet est une aberration.