Myriam Vanden Eede Albert Martens

Quartier Nord

Le relogement des expulsés

EPO

Quartier Nord
Le relogement des expulsés

Etude réalisée par:
Myriam Vanden Eede (Hendrik Beyaert, asbl, avenue K. Vandendriessche, 11, 1150 Bruxelles) et
Albert Martens, K.U. Leuven, Département de Sociologie, Van Evenstraat 2C, 3000 Leuven

Avec le soutien financier de V. Anciaux, Secrétaire d'Etat de la Région Bruxelles-Capitale, avenue Louise, 106, 1050 Bruxelles

Avec nos remerciements aux membres du comité de lecture:
Johan De Clus (Centre de services du quartier Nord), Chille Deman (Fédération bruxelloise des unions de locataires), Hilde Geens (Brusselse Raad voor het Leefmilieu), Rose-May Liebaert (Union des locataires du quartier Nord), Louis Michielsen (Fondation Roi Baudouin), Rita Stroobants (Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw).

La traduction française de cet ouvrage a été réalisée par MM. A. Cockx et J.M. De Waele.
Qu'ils soient remerciés ici pour le soin avec lequel ils ont accompli cette tâche.

Couverture: Compagnie Paul Verrept
Dessin: GAL
Photocomposition: EPO
Impression: EPO [94/0172]

20A rue Houzeau de Lehaie
1080 Bruxelles – Belgique
Tél: 32 (0)2/414.29.88

Lange Pastoorstraat 25-27
2600 Anvers – Belgique
Tél: 32 (0)3/239.68.74
Fax: 32 (0)3/218.46.04

ISBN 2-87262-088-5
D 1994/2204/6

Table des matières

Liste des abréviations *6*

Introduction 7

Partie I. Aperçu et ampleur du problème et objectifs de l'étude *9*
1. Le quartier Nord *11*
2. But de l'étude *17*
3. Situation des projets *19*
4. Collecte des données et méthode de recherche *21*

Partie II. La lutte pour le logement: neuf confrontations *23*
1. Le complexe Harmonie *27*
2. Le Foyer laekenois *41*
3. Le Foyer bruxellois *57*
4. La rue du Travail *65*
5. Projet «Bloemenkrans» *91*
6. Thomas (Foyer schaerbeekois) *113*
Introduction au quartier Harmonie *121*
7. Rénovation du quartier Harmonie par la ville de Bruxelles *125*
8. Projet de rénovation du quartier Harmonie par la SDRB *133*
9. «Batipromo» *141*

Partie III. La lutte pour le relogement: un travail de Sisyphe *155*
1. Durée: le plus lentement possible *159*
2. Une offre sélective de logements chasse beaucoup d'habitants *179*
3. La participation des habitants: demandée voire imposée et (toujours) contestée par les autorités *185*

Conclusions *189*
1. La stratégie des autorités publiques *191*
2. Suggestions pour une approche différente *195*

Bibliographie *201*

Liste des figures et des tableaux *204*

Photos *161*

Liste des abréviations

ADIL: Allocation de déménagement, d'installation et de loyer
ASSAM: L'Assainissement et l'amélioration du logement populaire (société agréée de logement)
BRAL: Brusselse Raad voor het Leefmilieu (Conseil bruxellois pour l'environnement)
CIAM: Congrès international d'architecture moderne
IEB: Inter-Environnement Bruxelles
INS: Institut national de statistique
NCC: Nederlandstalig Cultuur Commissie (Commission néerlandaise de la culture)
OH: Organisation des habitants (quartier Harmonie)
PPA: Plan particulier d'aménagement
RISO: Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw (Institut régional de développement communautaire)
SALAB: Société anonyme du logement de l'agglomération Bruxelloise (SCLAB en 1983)
SCLAB: Société coopérative du logement de l'agglomération Bruxelloise (anciennement SALAB)
SDRB: Société du développement régional de Bruxelles
SLRB: Société du logement de la Région bruxelloise
SNL: Société nationale du logement
SSL: Service social logement (service social privé dépendant de la paroisse Saint-Roch)
ULQN: Union des locataires du quartier Nord
WTC: World Trade Center

Introduction

Le 28 octobre 1992, les habitants du quartier Nord manifestent, lors de l'inauguration de logements sociaux le long de la chaussée d'Anvers, appelés aussi «Batipromo». Ils sont mécontents parce que la société de logement «Le Foyer laekenois» reste sourde à leurs appels pour un relogement. Une fois de plus on a l'impression, ou la confirmation, que malgré toutes les actions et tous les efforts, les autorités responsables du logement public n'apprécient pas et ne tolèrent pas la participation de cette population.

La colère et la déception des habitants proviennent de la constatation que toutes les belles promesses n'ont jamais été tenues. Ils en sont arrivés à se demander pourquoi aucune participation n'a été possible et pourquoi la demande, tout à fait légitime, de relogement n'a pas été prise au sérieux par les autorités.

D'autres questions s'ajoutent aux premières: combien de fois cela s'est-il déjà passé au quartier Nord? N'en a-t-il pas toujours été de même? N'est-ce pas la stratégie classique des autorités? Si cela est vrai, ne faudrait-il pas revoir ou adapter les stratégies des habitants?

L'événement du 28 octobre a été le coup d'envoi d'une réflexion plus approfondie sur l'histoire de ce quartier sinistré et défiguré. La perspective serait nouvelle et orientée sur les projets de logement dans le quartier.

En réécrivant l'histoire du quartier il fallait découvrir dans quelles circonstances certains projets ont été réalisés, la mobilisation qu'ils ont nécessité, les exigences formulées et les défaites qu'il a fallu essuyer...

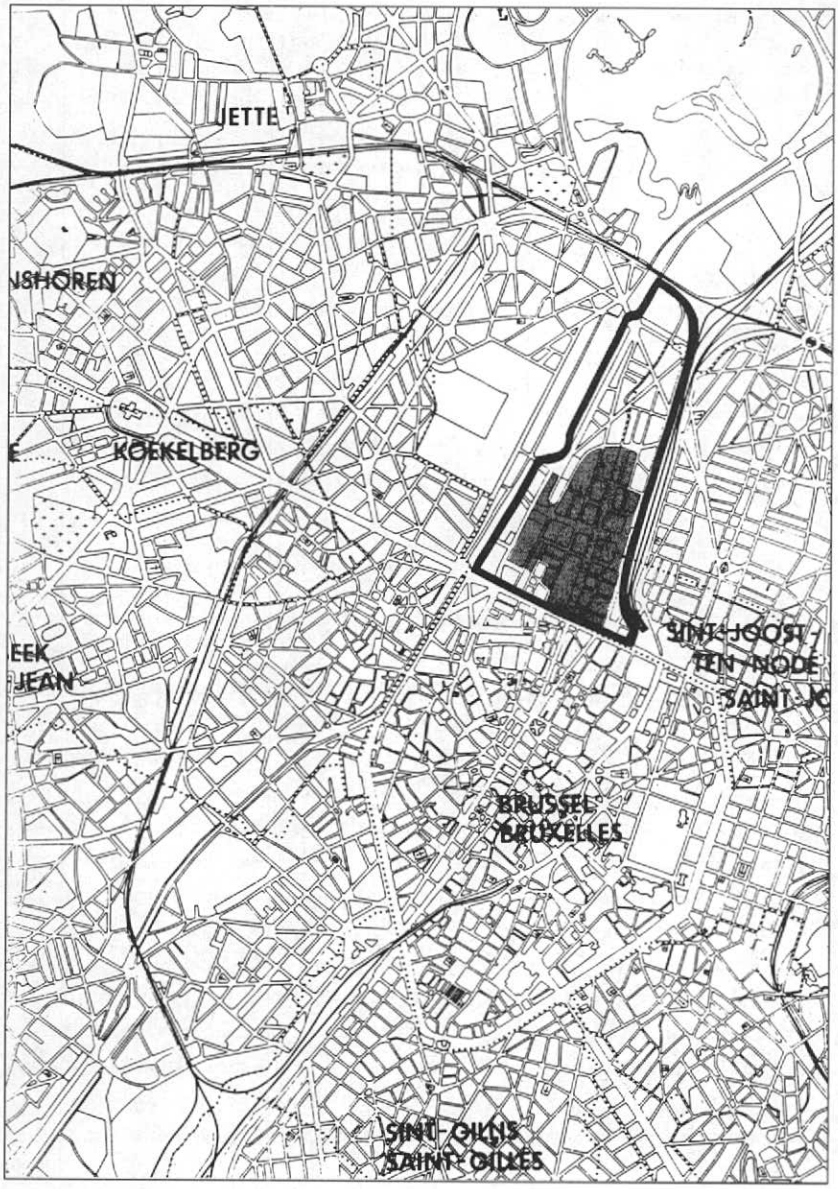
L'objectif de cette nouvelle étude est devenu alors une analyse minutieuse des relations entre les responsables et la population locale à la suite de la réalisation de différents projets de logements sociaux et publics.

Le lecteur comprendra bien vite pourquoi l'image de Sisyphe nous est venue à l'esprit.(*)

(*) Renommé pour sa ruse il passe parfois pour le vrai père d'Ulysse. Aux Enfers il est condamné à rouler éternellement un rocher sur une pente; parvenu au sommet, le rocher retombe et il doit recommercer sans fin (Petit Robert 2, p.1714).

Partie I

Aperçu et ampleur du probleme et objectifs de l'étude



Quartier Nord

projet Manhattan

1. Le quartier Nord

Population, projets et réactions

L'histoire du «quartier Nord» est bien connue. Le quartier Nord, d'une superficie de 53 ha, se trouve sur le territoire de trois communes: Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode. Le quartier est bordé par la gare du Nord et le chemin de fer, la Petite Ceinture et le canal Bruxelles-Willebroek.

Le quartier autour de la chaussée d'Anvers (appelé populairement *De Kassei*), très animé jusqu'en 1930, était un des anciens lieux des plus dynamiques et actifs de la capitale. Le développement rapide de ce quartier a été lié à la construction de la première ligne ferroviaire continentale entre Malines et la gare de l'Allée Verte en 1835.
L'endroit, proche de la gare et des installations portuaires, connaissait une intense vie commerciale et industrielle. La chaussée d'Anvers, l'échine du quartier, regorgeait de magasins spécialisés, d'ateliers et d'entrepôts.

L'architecte Bourgeois propose en 1928 de prolonger le boulevard Emile Jacqmain à travers le quartier Nord et de reconstruire le quartier autour de cet axe routier. A partir de ce jour, les habitants connaîtront la signification de «l'Epée de Damoclès»...
Le quartier décline en effet à partir de 1930. Le nombre d'indépendants diminue, les habitants aisés partent et il n'y a plus de nouvelles entreprises qui osent s'y installer. En 1956 les chantiers de la «Jonction Nord-Midi» détruisent les parties orientales du quartier. La voie ferrée surélevée rompt le tissu urbain. Le viaduc de l'avenue Léopold II, construit à l'occasion de l'exposition universelle de 1958, finira par l'isoler du reste du pentagone bruxellois.
Lorsque la Senne est recouverte en 1958 le quartier Nord est «mûr» pour les projets de destruction.
Un premier PPA pour expropriation est élaboré en 1960 pour un bloc de maisons le long de la rue de l'Harmonie. On y promet des logements sociaux.

Un groupe d'architectes et d'urbanistes («Structures») proposent alors un premier plan. Il se limite à dix tours de bureaux et à quelques bâtiments

plus bas pour des appartements de luxe sur une vingtaine d'hectares autour du boulevard Emile Jacqmain prolongé.
Le quartier à l'ouest de la chaussée d'Anvers demeure intact dans le plan. Ce premier plan est rejeté par l'échevin Vanden Boeynants (Ville de Bruxelles) qui désire quelque chose de plus vaste et de plus grandiose.

A partir de 1962, de plus en plus d'habitants quittent le quartier et les logements vides sont occupés par des familles immigrées qui ne trouvent rien d'autre.
Le groupe «Structures» propose un nouveau plan de rénovation en 1967. Le territoire concerné et le programme y ont été revus à la hausse. Le projet s'étend sur environ la moitié du quartier Nord et sera appelé communément «le projet Manhattan». Le plan forme un ensemble mais consiste en trois PPA: un par commune. Il est conçu selon les idées des architectes du CIAM des années 1920-1930. Le plan repose sur trois principes:
1. La séparation du trafic piétonnier et automobile: les piétons circuleront sur un socle d'une hauteur de 5 et 13 mètres construit autour de chaque bâtiment. Les voitures circuleront, elles, au niveau du sol.
2. Le quartier est construit au carrefour de deux grandes artères et sera donc accessible de tous côtés. Les artères auront une largeur de 60 mètres et seront reliées aux autoroutes Amsterdam-Paris et Londres-Istanboul.
3. On prévoit du travail et du logement dans le quartier: le flot de navetteurs sera maîtrisé et on créera des emplois. On prévoit 5.150 logements pour 13.500 personnes et du travail pour 20.000 à 125.000 personnes...

Ce projet Manhattan envisage la construction de 54 tours entre 18 et 162 mètres de haut (11 bâtiments dépasseraient les 100 mètres).
Il n'existe pas de chiffres précis quant au nombre d'habitants résidant dans le quartier à la veille de la mise en exécution du projet Manhattan. Des estimations fort divergentes circulent cependant. Les chiffres varient de 7.000 (groupe Structures et Sobemap pour les trois quartiers) à 15.000 personnes (police de Bruxelles). La moyenne des deux est plus réaliste et nous donne le chiffre de 11.000 personnes. (Dossier A. Martens 1974: p. 59-63.)
Les PPA du plan Manhattan sont approuvés à l'unanimité par les trois communes: Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode et sont ratifiés par arrêté royal le 17 février 1967. Cette date demeurera historique. L'échevin des Finances de la Ville de Bruxelles, De Rons, promet for-

mellement aux quelques membres du conseil communal inquiets quant au relogement des habitants, que la toute première phase des projets consistera en la construction d'habitations semi-sociales, pour les propriétaires expropriés, et de logements sociaux pour les locataires expulsés. Ces promesses s'avéreront intenables quand les communes s'apercevront de la plus-value réalisable par la construction de bureaux. A intervalles réguliers les habitants seront chassés, méticuleusement et irrémédiablement de leur logement. Les premières habitations semi-sociales, le bloc «Harmonie», ne seront prêtes qu'en 1973, six ans après l'approbation des PPA et la démolition d'une grande partie du quartier.

L'année 1969 peut être considérée, du point de vue des habitants, comme un point de rupture. Le début du chantier Manhattan sur le territoire de Saint-Josse-ten-Noode et les lettres d'expulsion qui arrivent dans les familles sont les catalyseurs d'un mécontentement latent chez les habitants du quartier. Deux vagues d'expulsions suivent début 1969. Environ 1000 personnes (216 suivant les chiffres officiels) sont chassées le premier mars pour la construction de logements sociaux du Foyer laekenois (entre les rues Demol, Herry et la chaussée d'Anvers). 350 personnes supplémentaires sont obligées de quitter leur domicile au mois de mai pour faire place à la première phase de la construction du WTC; et ceci sans offre de logement de remplacement. L'expulsion se fait en outre avant que les maisons aient été déclarées insalubres, ce qui aurait permis d'obtenir les allocations 'ADIL' et la priorité lors de l'attribution éventuelle d'un logement social.
Un comité d'action local est créé le 28 mai 1969 sous la direction de A. Martens et grâce à la clairvoyance du curé de la paroisse J. Swinnen. Lorsque 137 habitants d'un troisième îlot reçoivent l'ordre d'expulsion pour la construction du WTC, le comité d'action organise une manifestation. Le 21 juin 1969, les manifestants, armés de calicots («Pour des tours des milliards, pour les expulsés pas un liard!»; «Justice pour les expulsés du quartier Nord» et «Où restent les logements sociaux promis depuis 1966?»), remettent le Manifeste de la colère signé par 849 personnes au collège échevinal à l'hôtel de ville de Bruxelles. Ils demandent la construction immédiate de logements sociaux et leur attribution aux familles expulsées.

Plusieurs projets de logements sociaux et publics se réaliseront alors, mais après les expropriations massives du début du projet Manhattan. Ces logements ne viendront que suite à la pression de la population et

en collaboration avec les organisations d'habitants. Ceux-ci exigeront de nouveaux logements pour les propriétaires et les locataires du quartier. Les acquis ultérieurs seront également obtenus par ceux qui resteront dans les zones abandonnées du quartier. Il est dit que RIEN ne sera DONNE aux habitants!!

Les habitants, leurs représentants et leurs organisations

Pendant les vingt-cinq ans de la longue histoire du quartier Nord (1967-1992) les différents groupes vivront des liens plus ou moins forts. Certaines de ces relations resteront peu institutionnalisées, d'autres se développeront en organisations bien structurées. Afin de familiariser le lecteur avec la «nomenclature» de l'histoire du quartier du Nord, nous proposons une brève description des acteurs collectifs les plus importants.

- Le Service social logement (SSL) est créé au sein du service social de la paroisse Saint-Roch en 1968. Face aux expropriations, expulsions et destructions, la paroisse décide d'engager une assistante sociale chargée des problèmes de logement. Très vite, devant l'ampleur des problèmes sociaux, elle sera amenée à s'intéresser aux questions structurelles.
- Quelques volontaires, habitants du quartier, créeront avec son aide le Comité d'action locale. Ce comité se charge de l'organisation des assemblées générales auxquelles tous les habitants du quartier sont invités. Le comité d'action joue le rôle de représentant officiel du quartier et participe aux négociations avec les différentes autorités.
- Des comités spécifiques de quartier et d'habitants sont créés à l'occasion d'actions particulières. Ainsi, par exemple, les actions avec les candidats des divers projets de logements: le comité d'habitants du bloc Harmonie, du Foyer laekenois, de la rue du Travail, etc.
- Entre-temps deux maisons de quartier seront reconnues et subventionnées par la Communauté flamande: «Buurthuis Noordwijk» et «Buurthuis *De Kassei*». Cette dernière reprend à partir de 1974 les activités du Service social logement (qui cesse dès lors d'exister). La maison de quartier «Noordwijk» organise principalement des activités avec des personnes du troisième âge, des jeunes, des immigrés, etc. en dehors des problèmes spécifiques de logement.
- En 1983, la politique de subvention de la Communauté flamande change avec la création du secteur «Samenlevingsopbouw» (littéralement: développement communautaire). Plutôt que de subsidier des

maisons de quartier elle préfère soutenir des projets spécifiques. L'Institut régional pour le développement communautaire (RISO) embauche deux collaborateurs au quartier Nord. Les projets réalisés jusqu'à présent portent sur la création, l'organisation et le fonctionnement autonome du Centre de services du quartier et de l'Union des locataires du quartier Nord (ULQN).
- Afin de mieux organiser les locataires du quartier qui n'ont pas encore été relogés, l'Union des locataires du quartier Nord est créée en 1983. Ce sont surtout les chefs de familles nombreuses et/ou immigrées qui en deviennent membres. L'union pose comme objectif de réagir de façon collective, au nom des locataires, pour obtenir le relogement systématique de ses membres sur le marché immobilier privé et public.
Voici donc, brièvement présentés, les principaux acteurs institutionnels qui apparaîtront à plusieurs reprises dans les différents projets de logement.

Personnalités politiques, gouvernements et responsables du secteur du logement

Les personnalités politiques et les responsables du secteur du logement dont il sera question apparaissent ici de façon chronologique:

Communes
Echevin L. Morelle (PSC propriétés communales de la ville de Bruxelles)
Echevin M.A. Pierson (PSB propriétés communales de la ville de Bruxelles, successeur de l'échevin Morelle).
Echevin De Rons (CVP), Bruxelles ville
Echevin H. Brouhon (PSB), Bruxelles ville
Echevin P. Vanden Boeynants (PSC), Bruxelles ville
Nols R. (FDF), bourgmestre de Schaerbeek
S. Moureaux (FDF/PSB), échevin de l'agglomération
Van Halteren (PLP), bourgmestre de Bruxelles ville
Echevin Demaret (PSC) (propriétés communales et urbanisme), Bruxelles ville

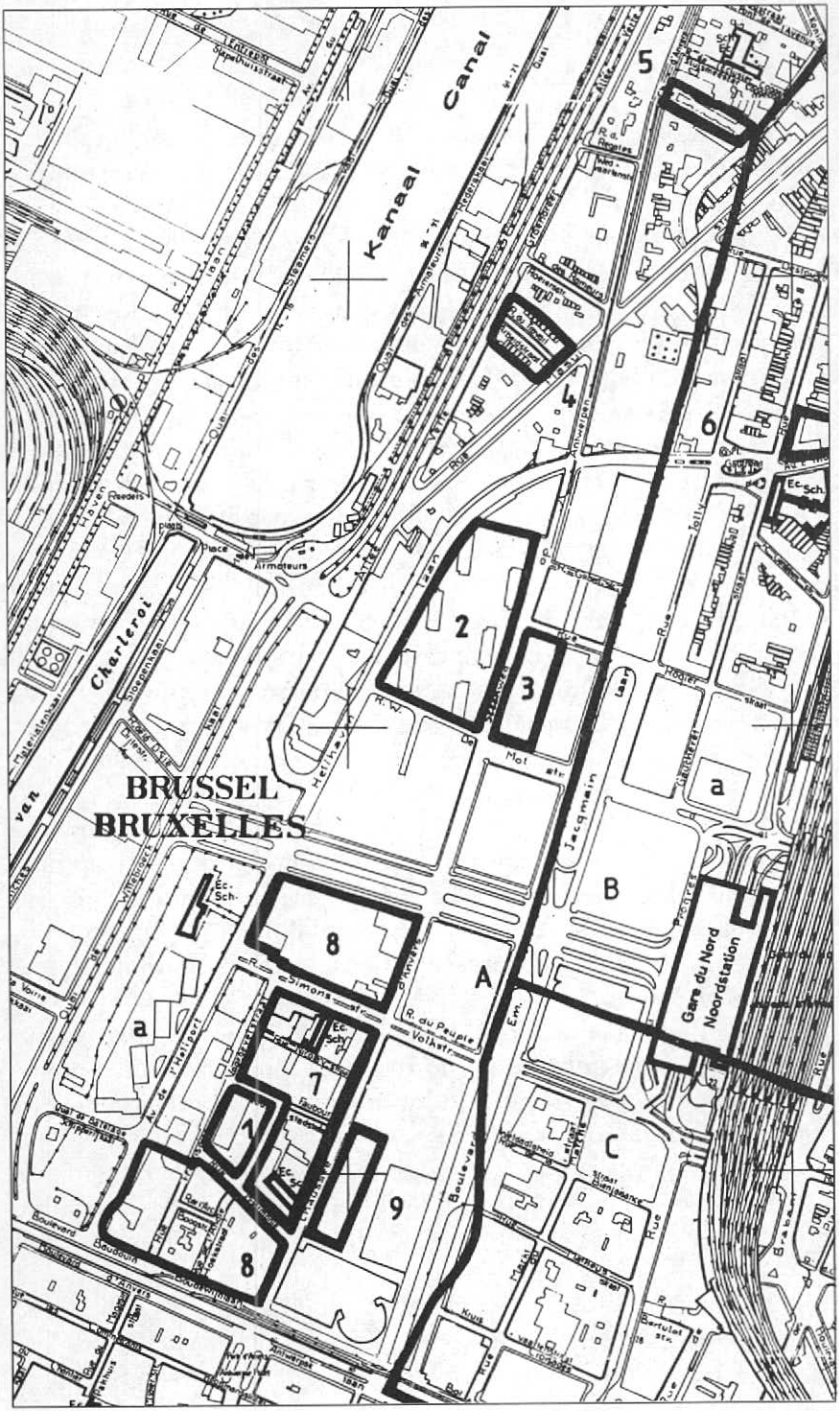
Ministres, secrétaires d'Etat et collaborateurs
De Saeger (ministre des Travaux publics)
De Backer (collaborateur du cabinet des Travaux publics)
Fallace (collaborateur de Vanden Boeynants), Bruxelles ville

G. Cudell (ministre des Affaires bruxelloises) et bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode
P. Vanden Boeynants (premier ministre)
Cardon (collaboratrice aux Affaires bruxelloises)
Bodranghien (collaborateur aux Affaires bruxelloises)
Debatty (collaborateur du secrétariat d'Etat au Logement)
Defosset (ministre des Affaires bruxelloises)
H. Simonet (secrétaire d'Etat de l'Economie régionale)
V. Anciaux (secrétaire d'Etat des Affaires sociales et du Logement à Bruxelles)
P. D'Hondt (commissaire royal à la politique des immigrés)
J.L. Thys (ministre de la région de Bruxelles capitale: Travaux publics, Communications, Rénovation des sites d'activité économique désaffectés)
D. Gosuin (ministre de la région de Bruxelles capitale: Environnement, Logement, Culture, Aide aux personnes)
P. Zimmer (conseiller au cabinet du ministre Gosuin: Logement)
C. Picqué (ministre-président de la région de Bruxelles capitale: Aménagement du territoire, Pouvoirs locaux, Politique de l'emploi)

Secteur du logement
De Rons (président du Foyer laekenois)
N. Brasseur (assistante sociale attachée au Service social logement)
J. De Wilde (stagiaire au Kassei)
J.P. De Gottal (animateur de quartier au Kassei)
De Rijcke (directeur SCLAB)
Salemaecker (président SCLAB)
ASBL Hendrik Beyaert (Fondation d'étude pour la rénovation sociale)
A. Monteyne (président ASBL Hendrik Beyaert)
C. De Pauw (promoteur immobilier)
P. De Pauw (promoteur immobilier et fils de C. De Pauw)
Marblie (gestionnaire du Foyer laekenois)
M. Demaret (président du Foyer laekenois)

2. But de l'étude

Les autorités publiques ont construit un nombre non négligeable de logements au quartier Nord. Neuf projets ont été réalisés entre 1968 et 1992.
Ces projets ont abouti à la création de 1.397 logements publics. A côté de la construction de logements sociaux ou publics il faut citer aussi l'importante initiative privée de SA Amelinckx (plus ou moins 1.051 logements). Les premiers blocs Amelinckx ont été construits le long de l'avenue de l'Héliport (726 logements). L'autre projet est situé sur le territoire de Schaerbeek (à la gare du Nord) entre la place Gaucheret, l'avenue Rogier et la rue du Progrès (325 logements). Les deux buildings ont été construits sur un socle pour piétons. Au total quelque 2.448 logements ont été construits ou rénovés au quartier Nord, grâce à ces constructions.
Si on considère le fait qu'à l'origine la majorité des 3.000 logements étaient privés, on pourrait conclure que la proportion du secteur public a sensiblement augmenté. Cela est vrai à première vue. Une analyse plus approfondie, but de cette étude, a cependant révélé que:
a) les autorités n'avaient pas envisagé la construction de ces logements, ou alors en un nombre beaucoup plus restreint;
b) les logements qui ont finalement été construits n'ont servi que dans une faible mesure à reloger les familles locales déjà expulsées.
Ce n'est que sous la pression des habitants expulsés que les différentes autorités se sont senties obligées de faire des concessions et de construire davantage de logements. Il a également fallu une pression continue pour que ces habitants puissent s'installer dans ces nouveaux logements. Pour chaque projet on entendit la même musique... répétitions à l'infini, bref un travail de Sisyphe.
Les habitants du quartier, dont l'histoire devait être écrite, sont apparus comme des acteurs stratégiques. Voici donc l'histoire d'une longue recherche à travers les archives, les interviews d'habitants et les enquêtes auprès des animateurs de quartiers...


Kanaal
Canal
BRUSSEL
BRUXELLES
Gare du Nord
Noordstation
Charleroi
Jacqmain
Mot str.
Helhavenlaan
Armateurs
Simons
R. du Peuple
Volkstraat
Boulevard
Ec. Sch.
A
B
C
a
1
2
3
4
5
6
7
8
9

3. Situation des projets

1. Complexe Harmonie - rue de l'Harmonie (Ville de Bruxelles)
2. Foyer laekenois - chaussée d'Anvers (Foyer lakenois)
3. Foyer bruxellois - chaussée d'Anvers (Foyer bruxellois)
4. "Bloemenkrans" - chaussée d'Anvers, 407 (Fonds du logement des familles de la Région bruxelloise, Fondation Hendrik Beyaert)
5. "Thomas" - rue Thomas, rue Gaucheret (Foyer schaerbeekois)
7 Rénovation urbaine du quartier Harmonie (Ville de Bruxelles et Communauté bruxelloise)
8. SDRB-rénovation du quartier Harmonie (SDRB et SA De Waele)
9. Batipromo - chaussée d'Anvers (Batipromo et Foyer laekenois)

▬	limite de la commune
A	Bruxelles
B	Schaerbeek
C	Saint-Josse-ten-Noode
a	bâtiments Amelinckx

4. Collecte des données et méthode de recherche

Pour chacun des neuf projets un certain nombre de données de base ont été rassemblées.
Ce sont:
- les dates auxquelles les premières promesses de relogement ont été faites
- la date des premières réactions de la population locale
- la date des propositions et des plans
- la date du début des travaux
- la date à laquelle le premier relogement d'habitants a eu lieu
- la date de l'achèvement du projet.

Des données ont en outre été recueillies concernant:
- le nombre d'habitations prévues, suivant le lieu et la taille
- le nombre d'habitations effectivement construites
- le nombre d'habitations occupées
- le nombre d'habitants partis hors du quartier
- le nombre d'habitants ayant été effectivement relogés
- le montant du loyer des habitations suivant le type et la catégorie
- le nombre et le type des nouveaux venus (habitants venant du dehors)

Une information plus approfondie sera recherchée en ce qui concerne:
- la participation de la population: quand? comment? en quelle matière? quelles compétences?
- l'accès aux habitations:
  - aux habitants du quartier et aux (anciens) habitants: autochtones/allochtones, personnes âgées, familles nombreuses, installés depuis longtemps ou récemment arrivés, etc.
  - aux habitants nouveaux, venant d'autres quartiers, communes, villes, etc.

Notre objectif est donc clair. Il s'agit de:
- récolter le plus possible de données objectives et chiffrées sur les différents projets de logement et de les comparer entre elles;
- voir dans le détail comment les habitants se sont mobilisés, organisés et ont pu exercer une pression afin d'atteindre leurs objectifs;
- conclure dans quelle mesure le logement social et public au quartier Nord a dépendu, ou non, des actions des habitants.

Les auteurs espèrent pouvoir présenter, à travers une analyse méticuleuse des chances de réussite ou d'échec, une contribution critique et utile pour une meilleure compréhension du marché immobilier public, le travail qui reste à faire dans le secteur du logement et les possibilités de participation des habitants dans des quartiers étouffés par la pression de la spéculation. Ils désirent également souligner l'importance des événements passés au quartier Nord et leur pertinence pour analyser à l'avenir les grands projets d'urbanisme actuels et futurs à Bruxelles (le projet TGV à la gare du Midi, le projet Rive Gauche, le projet Sainte-Marie, etc.).

Partie II

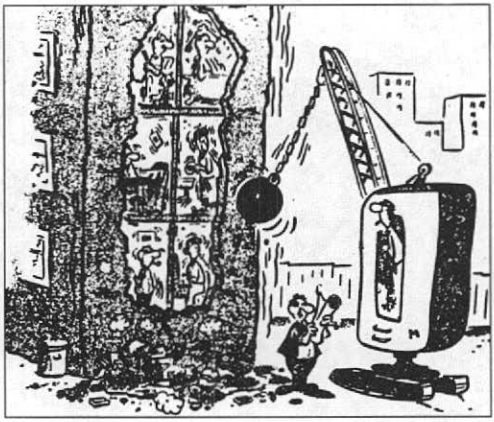
La lutte pour le logement: neuf confrontations

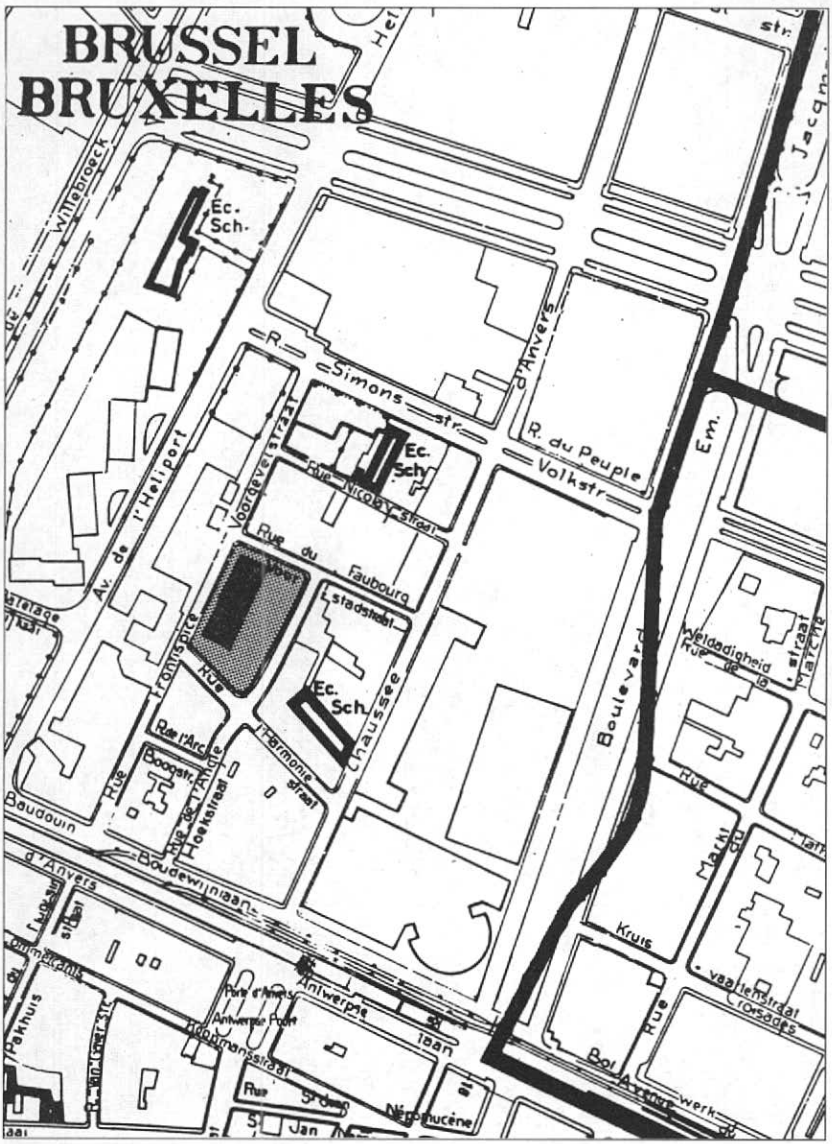
Les neuf projets de logement au quartier Nord seront traités consécutivement. Pour chaque projet l'on spécifiera le lieu, la chronologie des faits, la participation des habitants et l'accès des habitants.

L'ordre chronologique des projets est le suivant:
1. Complexe Harmonie – rue de l'Harmonie (Ville de Bruxelles)
2. Foyer laekenois – chaussée d'Anvers (Foyer lakenois)
3. Foyer bruxellois – chaussée d'Anvers (Foyer bruxellois)
4. La rue du Travail (SALAB – SCLAB)
5. «Bloemenkrans» – chaussée d'Anvers, 407 (Fonds du logement des familles de la Région bruxelloise, Fondation Hendrik Beyaert)
6. «Thomas» – rue Thomas, rue Gaucheret (Foyer schaerbeekois)
7. Rénovation de la Ville de Bruxelles: quartier Harmonie (Ville de Bruxelles et Communauté bruxelloise)
8. SDRB-rénovation quartier Harmonie (SDRB et S.A. De Waele)
9. Batipromo – chaussée d'Anvers (Batipromo et Foyer laekenois)

Les deux premiers projets, le bâtiment Harmonie et le Foyer laekenois, sont tout à fait séparés du plan Manhattan. Ils avaient été élaborés avant qu'on ne parle de ce projet.

Les trois projets qui succèdent au projet «Thomas» se situent dans le quartier Harmonie. Avant d'en présenter une description, nous proposons une brève introduction de l'histoire du quartier lui-même et du changement de stratégie de la maison de quartier *De Kassei* qui y lancera un projet de relogement et de rénovation d'immeubles anciens.




BRUSSEL
BRUXELLES
Ec. Sch.
Willebroeck
Av. de l'Heliport
Vooruitgangstraat
Simons str.
d'Anvers
R. du Peuple
Volkstr
Ec. Sch.
Rue Nicolas
Rue du Faubourg
Stadsstraat
Ec. Sch.
Chaussée
Rue Franklin
Rue l'Arc
Boogstr.
Rue de l'Harmonie
Harmoniestraat
Baudouin
Boudewijnlaan
Boulevard
Em.
Veldadigheid
Rue de la
Marnix
Rue du
Kruis
Vaartkantstraat
Rue
Bol
Antwerpse Poort
Antwerpse Poortstraat
Jean
Negrucène
Jan
Parkhuis

1. Le complexe Harmonie

Situation

Le complexe Harmonie est situé dans le quartier, limité par le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, l'avenue Simon Bolivar et l'avenue de l'Héliport.
Ce quartier populaire est coincé entre le petit ring et, jusqu'il y a peu, les terrains en friche de l'Espace Nord.
Le complexe Harmonie lui-même se trouve dans l'îlot formé par les rues de l'Harmonie, du Frontispice, du Faubourg et la rue de l'Angle.
A proximité immédiate du complexe, la caserne des pompiers a été construite de l'autre côté de la rue du Frontispice.

Aperçu historique

Le quartier Harmonie est la première extension extra-muros de la ville vers le nord, entamée à partir du 18e siècle, époque à laquelle se dessine l'actuelle structure des rues. Le tracé de la rue de l'Harmonie est un exemple vivant de l'héritage du passé. Seule voie oblique dans le réseau rectiligne des rues, elle suit exactement une aile des murailles des fortifications de Vauban.
En 1835, le premier train à circuler sur le continent partait de la gare de l'Allée Verte. Le train à vapeur et la gare ont disparu. La caserne des pompiers a pris place sur son ancien site.
Jusque vers le milieu des années 60, le quartier Harmonie, peuplé d'artisans, de commerçants et de petites industries, était encore vivant.
Epargné par la vague de démolitions qui a suivi la mise en oeuvre du plan Manhattan en 1967, le quartier a néanmoins conservé un certain caractère. Une particularité qu'il doit au fait que, pour poursuivre la réalisation du plan Manhattan, son territoire était destiné à faire passer une autoroute urbaine heureusement jamais construite.
Malgré les ravages subis aux alentours, le quartier Harmonie, resté debout, demeure un petit témoin du tissu urbain du quartier Nord tel qu'il existait avant 1967.

Aperçu chronologique

19 décembre 1960
Un premier PPA (n° 46-13/14) concernant les expropriations, les démolitions et la construction de logements sociaux (destinés en principe au Foyer laekenois) entre les rues de l'Harmonie, du Frontispice et de la Flèche est provisoirement approuvé par le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

8 octobre 1961
L'arrêté royal relatif au PPA Harmonie paraît au Moniteur belge.

18 janvier 1962
Grâce à un arrêté ministériel déclarant insalubres les maisons situées entre les rues de l'Harmonie, du Frontispice, du Faubourg et de la Flèche, la ville obtient un subside pour démolir ces maisons.
Le Foyer laekenois voulait construire des logements sociaux sur le terrain disponible pour reloger les habitants expulsés du quartier Nord. Selon une procédure d'urgence, la ville de Bruxelles envisage de racheter les maisons à démolir.
Près de dix ans vont toutefois encore s'écouler avant le rachat par la ville de toutes les maisons de l'îlot.

Juin 1969
Suite au Manifeste de la colère du 21 juin, la ville de Bruxelles ressort l'ancien projet du complexe Harmonie. A noter que lors de l'élaboration des premiers plans de ce complexe au début des années 60, le plan Manhattan n'existait pas.

6 octobre 1969
A la suite des pétitions, actions et manifestations de juin 1969, le Collège des bourgmestre et échevins décide de bâtir une centaine de logements. Ces derniers ne seront plus construits par le Foyer laekenois mais par la ville, propriétaire de 80% du patrimoine immobilier du quartier Harmonie.
Un avant-projet est soumis à l'administration de l'Urbanisme. Le planning prévoit que les démolitions pourront commencer début 1970 et les travaux de construction en avril de la même année.

7 novembre 1969

Le projet Harmonie approuvé par la majorité du conseil communal prévoit la construction d'un immeuble de 12 étages comportant 216 logements. Un nombre qui sera rapidement réduit à 152 appartements.

80% de ces logements sont destinés à des isolés et à des ménages sans enfants, 12% à des familles avec des enfants (24 appartements avec 2 chambres à coucher et 24 appartements avec 3 chambres à coucher). Des grands appartements de plus de 3 chambres à coucher, pour des familles de 4 enfants et plus, ne sont pas prévus.

M. Morelle, échevin PSC des propriétés communales, espère que les prix des loyers n'excéderont pas 1.100 F par mois pour les studios, 1.350 F pour les appartements avec une chambre à coucher, 1.900 F pour les appartements avec 2 chambres et 2.400 F pour les appartements avec 3 chambres. Ces montants changeront encore plus tard. Les expropriations pour le complexe Harmonie sont toujours en cours lorsque l'échevin Morelle promet que l'immeuble sera terminé fin 1971.

Quinze familles doivent encore quitter l'îlot.

Septembre 1970

Pour septembre, l'ensemble de l'îlot est évacué. Le 24 septembre, quelques jours avant les élections communales, les travaux de démolition et de construction commencent. L'échevin Morelle profite de cette occasion pour demander au Service social logement de la paroisse de prendre note des premières inscriptions des familles sollicitant un logement dans le complexe Harmonie. Plusieurs candidats reçoivent deux lettres de l'échevin Morelle qui les bercent de l'illusion qu'ils seront parmi les premiers habitants à être relogés. Mais la tempête des élections à peine passée, un nouvel échevin, M. Pierson (PSB) succède à M. Morelle. Le calme s'installe à nouveau.

Entre-temps 15 familles qui habitaient encore dans l'îlot quittent leurs logements pendant le deuxième semestre de 1970. Avant même qu'elle ne soit acquise par la ville, un bulldozer s'attaque à la façade de la maison occupée par la famille grecque D. La police, appelée à la rescousse, peut éviter le pire. Mais pour Monsieur D. qui est garagiste, il n'est pas facile de trouver immédiatement ailleurs un autre local pour exercer sa profession.

Avril-Mai 1971

Les 30 avril et 6 mai les personnes inscrites de l'îlot Harmonie sont invitées par les animateurs de quartier à s'organiser et à se rencontrer. C'est l'occasion pour ces personnes d'apprendre à se connaître, de pren-

dre l'initiative de visiter des appartements similaires à la Cité Modèle au Heysel et, en conversant, de constater leurs faibles chances d'occuper un logement dans le complexe Harmonie.

10 mai 1971

Une pétition d'une cinquantaine de chefs de familles inscrites est adressée à M. Pierson, échevin PSB des propriétés communales. La raison de cette pétition: l'ignorance persistante dans laquelle sont tenus les 200 candidats quant à la validité de leur inscription, les conditions d'accessibilité aux logements, les loyers et les charges, le nombre de personnes selon le type d'appartement...

12 juillet 1971

A la suite de cette pétition, l'échevin Pierson reçoit une délégation des habitants du quartier Nord qui exigent une réponse à toutes les questions relatives aux conditions de leur relogement. Verbalement, on les informe que:

- 200 familles sont inscrites pour 150 logements;
- priorité sera accordée aux habitants:
    - domiciliés à Bruxelles avant le 17 février 1967;
    - aux faibles revenus;
    - qui habiteront encore dans le quartier lorsque le complexe sera terminé;
- les anciennes inscriptions restent valables;
- les personnes inscrites pour un logement au complexe Harmonie recevront une lettre leur demandant de confirmer leur inscription initiale. Sur la base des réponses reçues, le service des propriétés communales établira une liste d'attente répondant aux critères précités, l'ordre des premières inscriptions et les différents types d'appartements. Le service communiquera à chacun la place qu'il occupe sur la liste d'attente;
- les loyers seront peut-être un peu plus élevés que ceux prévus initialement;
- les familles d'origine étrangère ne feront l'objet d'aucune discrimination.

Une confirmation écrite pour chaque candidat est demandée et promise.

1 décembre 1971

Plus de cinq mois plus tard, les personnes inscrites reçoivent la lettre leur demandant de confirmer leur candidature. La ville de Bruxelles signale, en même temps, que le complexe Harmonie sera terminé fin septembre 1972.

17 janvier 1972
Le comité d'action, le Service social logement et les habitants se réunissent pour examiner leurs différentes démarches, les constatations faites lors de la visite à la Cité Modèle, et pour conclure qu'aucune décision n'existe à ce jour pour les loyers et l'attribution des appartements.

20 janvier 1972
Le comité d'action adresse une nouvelle lettre au Collège des bourgmestre et échevins concernant les questions posées dans la pétition susdite.
Les expulsions qui se poursuivent entre-temps dans le quartier augmentent encore l'incertitude des habitants. Pour y mettre fin, les inscrits font savoir à l'échevin Pierson qu'ils viendront chercher la liste définitive et occuperont l'hôtel de ville, aussi longtemps qu'ils ne l'auront pas reçue.
Les intéressés demandent également plus de détails concernant les loyers et charges y afférentes ainsi que l'instauration d'une animation culturelle dans le complexe social.

11 février 1972
Le Collège des bourgmestre et échevins répond qu'aucune décision n'a été prise et que les habitants de la chaussée d'Anvers auront la priorité.

16 mars 1972
Les habitants avertissent l'échevin des propriétés communales qu'ils viendront chercher la liste d'attente le 20 mars.

20 mars 1972
Une délégation de candidats et de sympathisants d'une vingtaine de personnes se rend à l'hôtel de ville pour exiger la liste définitive et se heurte à un cordon de police. Quatre délégués sont reçus par le service des propriétés communales mais l'échevin est absent.
De l'entrevue, il résulte que:
-la liste des familles admises n'est toujours pas constituée;
-les candidats devront fournir des informations complémentaires.
Une lettre ouverte énumérant les démarches et déceptions des personnes concernées est rédigée à l'intention des conseillers communaux qui doivent se réunir l'après-midi. Avant la réunion, le bourgmestre met cependant le feu aux poudres en refusant de communiquer le contenu de la lettre aux membres du conseil communal. Les candidats locataires occupent alors le conseil communal.

Contre toute attente, l'échevin Pierson réserve une suite à la lettre ouverte. Fin mars 1972, chaque candidat inscrit reçoit finalement une réponse écrite de la ville de Bruxelles avec un numéro individuel d'inscription. Il apparaîtra, par après, que la réponse ne donne que l'ordre chronologique des inscriptions et non l'autorisation définitive d'occuper un logement dans le complexe Harmonie.

29 mars 1972

Les inscrits s'adressent une nouvelle fois à l'échevin Pierson qui refuse à nouveau de communiquer la liste des attributions des appartements et les conditions de location. L'échevin signale seulement que le bâtiment sera terminé fin 1972. A souligner que son prédecesseur M. Morelle avait promis «pour ne pas décevoir, que les travaux seront terminés fin 1971»!

Mais, en même temps, l'échevin demande aux inscrits de communiquer leurs revenus imposables de l'année 1971, ce qui, d'après la loi, signifie que le complexe ne devrait être terminé qu'en 1973. Les inscrits sont très mécontents. Pour ne plus se laisser duper et pour manifester leur contrariété, ils décident d'envoyer une délégation à chaque session du conseil communal.

Avril 1972

Plusieurs immeubles et maisons du quartier sont démolis pour faire place au futur bâtiment de la RTT et au complexe du Foyer bruxellois. L'église Saint-Roch est également rasée.

Leur résistance commençant à faiblir, les habitants acceptent les offres de sociétés de logements sociaux, notamment d'occuper des anciens et des nouveaux appartements du Foyer laekenois à la Cité Modèle et quelques autres du Foyer bruxellois et de Sorelo. La plupart des gens doivent, toutefois, chercher un logement sur le marché privé.

8 mai 1972

Après plusieurs présences de représentants du quartier aux séances du conseil communal, l'échevin Pierson se voit contraint de communiquer les prix des loyers.

Tableau 1. Comparaison entre les prix des loyers réels et ceux qui avaient été promis

	loyer mensuel	*charges mensuelles*	*total*	*loyer sans charges (Morelle)*
flat 32 m²	1.450 fr.	870 fr.	2.320 fr.	1.150 fr.
flat 37 m²	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.	1.250 fr. (36,5 m²) 1.350 fr. (38 m²)
app. 1 chambre	2.150 fr.	1.120 fr.	3.270 fr.	1.600 fr.
app. 2 chambres	2.800 fr.	1.370 fr.	4.170 fr.	2.200 fr.
app. 3 chambres	3.350 fr.	1.620 fr.	4.970 fr.	2.400 fr.

L'eau froide, l'électricité et le gaz ne sont pas compris dans le prix du loyer. Les candidats au logement sont consternés. L'échevin Morelle avait promis des appartements beaucoup moins chers qui, à l'époque en novembre 1969, avaient déjà fait l'objet de sévères critiques.

16 mai 1972

Le comité d'action réagit vigoureusement contre l'augmentation des loyers, la vulnérabilité des locataires qui ne bénéficient pas des conditions octroyées par les sociétés de logements sociaux (e.a. des diminutions de loyers accordées aux familles nombreuses), le montant très élevé des charges (l'allocation loyer ne prévoit pas d'intervention pour les charges de loyer), etc.

Décembre 1972

Après une nouvelle réunion, le 22 décembre, des candidats à un logement dans le complexe Harmonie, le comité d'action écrit à M. De Backer, attaché au Cabinet du ministre De Saeger (Travaux publics), pour demander une diminution générale des loyers, notamment pour les familles nombreuses. Le comité d'action demande entre-temps un entretien à l'échevin Pierson pour plaider cette question.

Janvier 1973

Le 16 janvier, M. De Backer informe qu'il a demandé à l'échevin De Rons d'examiner la possibilité de diminuer les loyers. L'échevin Pierson répond en refusant une réduction légale des loyers. Avec son collègue, M. Brouhon, il consent seulement à examiner dans les cas difficiles l'octroi d'un secours loyer par le CPAS.

Le 5 janvier, l'échevin Pierson reçoit une délégation des candidats et le 19 dito répond de manière détaillée aux questions du comité d'action. En défendant l'octroi d'un secours loyer par le CPAS, il obtient que celui-ci examinera chaque «cas difficile» en particulier. Les animateurs de quartier seront, par ailleurs, régulièrement invités aux réunions traitant de la question.

3 février 1973
Le Collège des bourgmestre et échevins désigne à huis clos les 101 premiers locataires du complexe Harmonie d'après l'ordre chronologique des inscriptions et les conditions imposées au préalable.
Les 51 appartements restants seront attribués à une prochaine session.

20 février 1973
La première et la seule réunion entre les animateurs de quartier et l'échevin Brouhon n'apporte aucune amélioration concrète pour les inscrits.
Seule lueur d'espoir, après de longues palabres, les animateurs de quartier obtiennent communication de la liste définitive des attributions d'appartements.

Mi-mars 1973
Les premiers habitants du quartier Nord occupent le complexe Harmonie. Ces heureux locataires sont les habitants de la place Saint-Roch qui, il y a un an, avaient dû, en toute hâte, évacuer le parvis, bien que tout fût en friche aux alentours.
Le 30 mars, après avoir écrit et téléphoné à plusieurs reprises, le Service social logement reçoit enfin la liste des 101 premières familles bénéficiaires d'un appartement.
D'avril à juin 1973, les déménagements se poursuivent.
Fin juin, le comité de quartier reçoit la liste des bénéficiaires des 51 appartements restants.
Un premier recensement portant sur 143 logements fait apparaître que:
- 120 ont été attribués à des familles belges et 23 (16%) à des familles étrangères;
- 99 familles (69%) habitaient sur le territoire du PPA et 43 venaient du dehors (parmi celles-ci, certaines avaient dû quitter le périmètre extérieur du PPA et d'autres avaient été expulsées de leur logement par la mise en oeuvre d'un autre projet à Bruxelles).

Le 29 octobre 1973, dans le Journal de l'Europe on pouvait lire ce qui suit:
«Le complexe Harmonie c'est une île, ou mieux, une arche de Noé où 152 familles, survivantes du déluge de la vague des démolitions du quartier Nord, ont trouvé refuge. Un microcosme étonnant, un monde de 'petites gens' ayant toujours vécu entre de vieux murs branlants, empilés verticalement dans un immeuble ultramoderne.»

Entre-temps, les maisons restantes du quartier Nord continuent à se taudifier... !

Quelques dates

Les premières promesses
Le PPA Harmonie qui prévoyait déjà la construction de logements sociaux est provisoirement approuvé le 19 septembre 1960. Le 6 septembre 1969, le Collège des bourgmestre et échevins décide de construire une centaine de logements.

Premières réactions des habitants
Le 21 juin 1969, huit ans après la parution du PPA Harmonie et deux ans après celle du plan Manhattan, les habitants du quartier publient le Manifeste de la colère. La ville de Bruxelles ressort à nouveau les plans du complexe Harmonie.

Présentation des plans
L'avant-projet est soumis à l'administration de l'Urbanisme en octobre 1969.

Commencement des travaux
En septembre 1970, quelques jours avant les élections communales, débutent les travaux de démolition et de construction.

Premières occupations
Les premiers habitants déménagent à la mi-mars 1973.

Achèvement des travaux
Le bâtiment est entièrement terminé en juin 1973.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
En novembre 1969 on avait prévu un immeuble à appartements de 12 étages comportant 216 logements. En septembre 1970, ce nombre sera finalement réduit à 152 appartements.

Tableau 2. Nombre, superficie et prix des appartements selon leur catégorie

type	*nombre*	*sup. en m²*	*loyer mars 1973*	*charges*	*total*
flats	8	32	1.450 fr.	870 fr.	2.320 fr.
	40	36,5	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.
	16	38	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.
1 chambre	48	52	2.150 fr.	1.120 fr.	3.270 fr.
2 chambres	20	76	2.800 fr.	1.370 fr.	4.170 fr.
3 chambres	20	90	3.350 fr.	1.620 fr.	4.970 fr.

Appartements construits
152.

Appartements occupés
152.

Habitants ayant quitté le quartier
Pas connu.

Habitants relogés
En été 1973, un premier recensement permettait de constater que 99 ménages (69%) habitaient dans le périmètre du PPA et que 43 venaient du dehors (dont certains avaient été expulsés du périmètre extérieur et d'autres avaient été expulsés de leur logement par la mise en oeuvre d'un autre projet à Bruxelles).

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
Voir tableau 1.

Nouveaux habitants (originaires d'autres quartiers)
Voir : habitants relogés

Concertation avec les habitants

En été 1969, les habitants publient le Manifeste de la colère et organisent diverses actions et manifestations.
Les 30 avril et 6 mai 1971, les animateurs de quartier invitent les habitants à agir ensemble.
Janvier 1972: pendant une réunion du comité d'action, du Service social logement et des habitants, une lettre ouverte est rédigée à l'intention du Collège des bourgmestre et échevins; les habitants viendront chercher la liste définitive à l'hôtel de ville.
20 mars 1972: une vingtaine de personnes mettent ce projet à exécution. En l'absence de l'échevin Pierson, elles rédigent une lettre ouverte, adressée à tous les conseillers communaux. Les habitants occuperont le Conseil communal si la lettre n'est pas transmise.

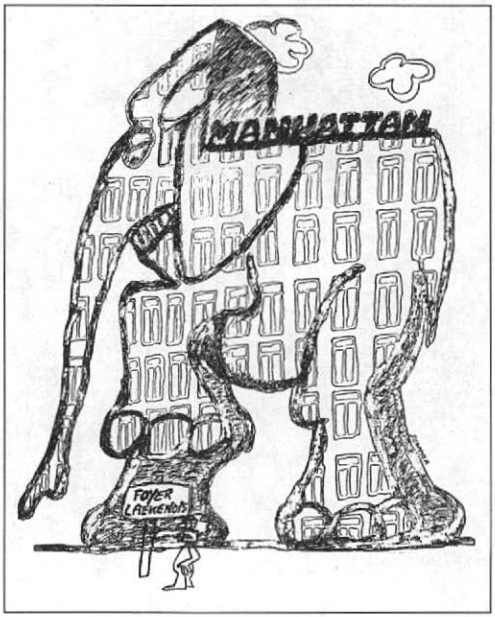
Accès aux logements

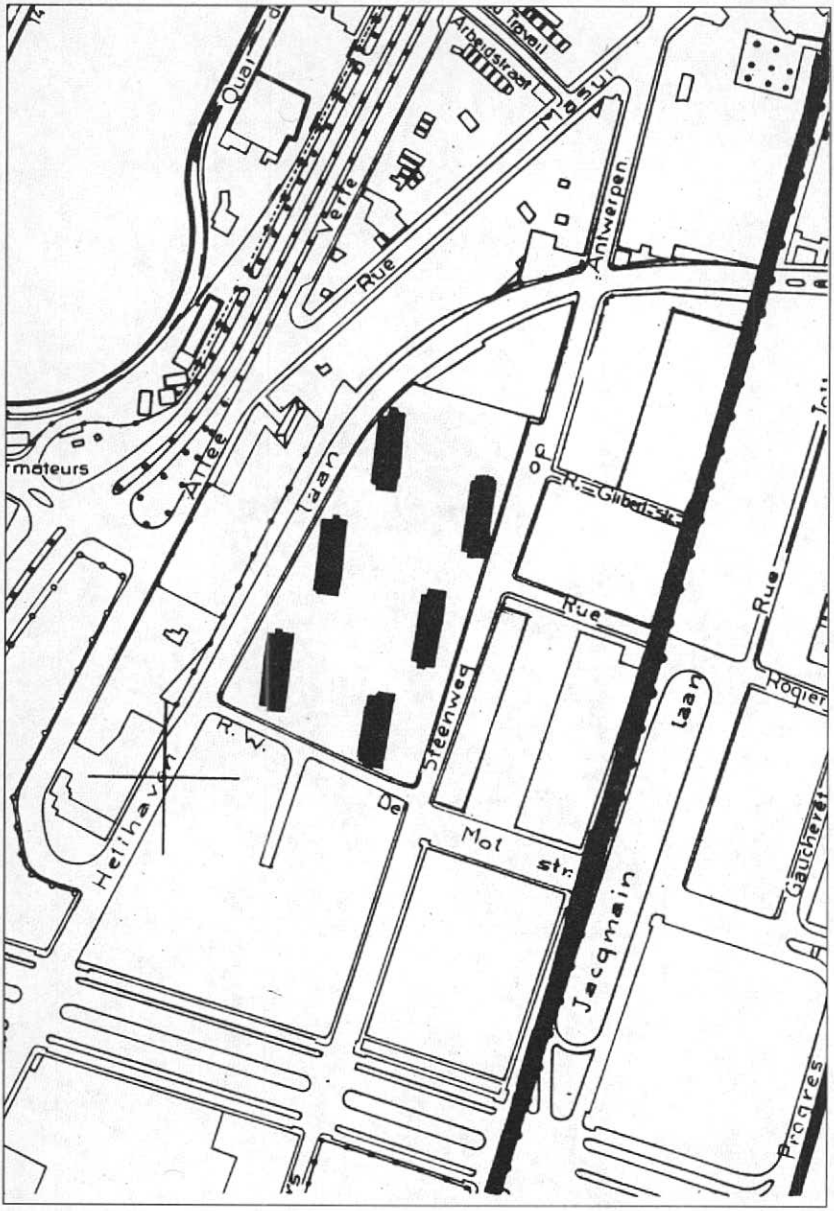
Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
Un premier recensement concernant 143 appartements attribués (9 ne le sont pas encore) donne les proportions suivantes:
- 120 familles belges et 23 (16%) étrangères;
- 99 familles (69%) habitaient le périmètre du PPA et 43 venaient du dehors (certaines avaient dû quitter le périmètre du PPA).

Autochtones/allochtones
Voir point précédent.

A souligner enfin
- que la décision de construire des logements publics n'a été prise qu'après que la population locale eut alarmé l'opinion publique par une pétition apportée en groupe à l'hôtel de ville de Bruxelles au cours d'une manifestation non autorisée;
- qu' une pression permanente dut être exercée par d'autres pétitions, lettres et menaces, destinées à faire poursuivre les travaux et obtenir pour les habitants du quartier le droit d'occuper ces logements;

- que la ville rechigna constamment, se garda d'informer sur le cours des choses et, à son corps défendant, toléra à peine les actions organisées par les habitants du quartier et/ou des candidats locataires;
- que semer la discorde parmi les habitants du quartier fit habituellement partie de la stratégie utilisée par la ville. Aucun des membres de l'ancien comité des habitants de l'îlot Harmonie ou du Service social logement ne fut jamais autorisé à siéger au sein du nouveau comité des habitants du quartier Harmonie constitué après le relogement;
- un perpétuel recommencement et l'usage de la stratégie de «diviser pour régner» en étaient le pain quotidien.


MANHATTAN
FOYER
LAERENDA


Quai
Arbeidstraat
Tuyau
Verte
Rue
Antwerpen
Allée
Laan
Op
Rue
Rue
Steenweg
Hellhaven
R.W.
De
Mot
str.
Jacqmain
laan
Rogier
Gaucherat
Progres

2. Le Foyer laekenois (chaussée d'Anvers)

Situation

Les six immeubles à appartements du Foyer laekenois édifiés sur un socle de 13 m de haut, sont situés le long de la chaussée d'Anvers, plus précisément dans le triangle formé par la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport et la rue De Mol.
L'espace pour piétons, aménagé au-dessus des parkings, est réservé aux habitants. La transition vers la voie publique communale est formée d'une zone verte, d'escaliers et de plans inclinés.
Le bureau de police et le complexe de logements sociaux du Foyer bruxellois se trouvent de l'autre côté de la chaussée d'Anvers.

Aperçu chronologique

1966
Le 7 novembre, le plan particulier d'aménagement (PPA) du quartier Nord est provisoirement approuvé par le conseil communal de la ville de Bruxelles. Le lendemain, le Foyer laekenois demande à la Société nationale du logement (SNL) l'autorisation de construire des logements sociaux dans le quartier et introduit une demande de crédits pour la mise en oeuvre d'une première phase de travaux.
Après l'abandon, en 1960, du projet Vanbeginne (construction de logements sociaux à la chaussée d'Anvers sur l'emplacement d'un entrepôt de décors), le Foyer laekenois veut mettre en chantier sept immeubles de logements sociaux au nord de la rue De Mol. Pour réaliser ce projet les habitants d'un seul îlot seraient d'abord expulsés. Les logements nouvellement construits pourraient accueillir ceux qui par la suite devraient déguerpir. Le 27 novembre, la SNL approuve le projet.

1967
Le 7 mars, la demande de crédits du Foyer laekenois est accueillie favorablement. Un mois plus tard, ce dernier désigne les architectes chargés de dresser les plans du projet. Une tâche qui leur demandera plus d'un an de travail.

1968

Le 23 février, le conseil d'administration du Foyer laekenois rejette une première proposition des architectes. Le projet s'écarte trop des prescriptions du PPA. Un deuxième projet, présenté le 22 mars, n'est pas non plus conforme au PPA. La SNL accorde la préférence aux plans des architectes jugés humainement plus acceptables que des plans conformes seulement à la lettre des prescriptions du PPA. Le 16 mai, l'administration de l'Urbanisme approuve globalement les plans des architectes mais leur demande d'introduire une nouvelle proposition qui ne nécessite pas une modification de l'arrêté royal de 17 février 1967 (plan Manhattan) mais une simple dérogation à celui-ci.
Le 17 septembre, les architectes introduisent un nouveau projet.

A la mi-octobre, les 95 habitants de l'îlot à exproprier reçoivent un avis d'expulsion. Cette décision, bien que justifiée par la construction des logements sociaux, est mal accueillie, surtout parce que la ville de Bruxelles ne s'occupe que du sort des propriétaires et des locataires alors que 80 des 95 habitants touchés par le préavis sont des sous-locataires.

1969

Les démolitions débutent le 25 février, puis le forage des pieux de fondation. Le nouvel avant-projet, approuvé le 29 mai par le conseil d'administration du Foyer laekenois, est refusé par la Commission d'avis de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Les négociations engagées par les architectes avec cette commission aboutissent à une proposition approuvée en août par le conseil d'administration du Foyer laekenois. Le 6 octobre, la commission émet un avis favorable.

Le 6 octobre, en réponse au Manifeste de la colère, le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles promet que le Foyer laekenois construira 700 logements. Une première phase de 350 serait terminée en août 1970.
Le 29 septembre, M. Morelle, échevin PSC des propriétés communales, proposait de construire sur un socle de 13 m de haut huit immeubles tours d'une hauteur de 39 à 65 m, soit environ 1.100 logements.
Par la forte concentration de la population et la hauteur de ses tours, l'ensemble serait invivable et contraire aux règles d'un bon urbanisme.
Le projet, plus modeste, comportera 706 logements répartis dans huit bâtiments:

- 1 bâtiment de 55 m;
- 2 bâtiments de 45 m;
- 2 bâtiments de 37 m;
- 2 bâtiments de 32 m;
- 1 bâtiment de 29 m.

Le 24 décembre, le ministre des Travaux publics, M. De Saeger (CVP), refuse la demande de dérogation au PPA qui avait été approuvée par la Commission d'avis de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

1970

Le projet est bloqué une fois de plus. La ville de Bruxelles intervient et en février annule la demande de dérogation.
Le 16 mars, M. Vanden Boeynants annonce au conseil communal que la réalisation du projet du Foyer laekenois est entrée dans une phase définitive. Son collègue, M. De Rons, n'ose pourtant pas annoncer des dates précises. Le 20 mai, un collaborateur de M. Vanden Boeynants, M. Fallace, avance les dates suivantes pour la réalisation des différentes phases: la première sera terminée en 1972, la seconde avant 1973 et la dernière en 1974.
Le 8 juin, un permis de bâtir est accordé. Le dossier est, toutefois, loin d'être au point. Le 28 juillet, la SNL approuve l'avant-projet à l'exception de l'immeuble n°1. La SNL oblige de joindre le dossier des travaux de fondation pour les immeubles 3 et 4, ce qui a lieu le 24 août.
A la séance du conseil communal du 21 septembre, l'échevin De Rons est interpellé à propos du non-respect des accords conclus. Non seulement les habitants sont expulsés mais, de plus, aucune date pour la construction des logements n'est respectée. Les remarques fusent: «Rien que des mots»,...«les logements sociaux ne sont pas construits et la première phase est maintenant devenue l'implantation du World Trade Center, nous connaissons ces longues procédures administratives... et vous savez bien qu'à l'occasion de la construction de logements sociaux... il y a toujours des divergences d'opinions et des changements de coalition... pourquoi alors promettre des choses dont vous savez pertinemment bien qu'elles ne seront pas respectées».
Les prix des loyers sont alors communiqués...

Tableau 3. Première prévision des prix des loyers

	loyer sans frais et charges
studio	1.600 – 1.700 fr.
1 chambre	2.100 – 2.400 fr.
2 chambres	+/- 3.200 fr.
3 chambres	+/- 4.100 fr.

... et l'on explique que la construction des logements aura lieu en plusieurs phases.

Tableau 4. Les phases de construction telles qu'elles avaient été prévues.

	nombre de logements fase 1		*nombre de logements fase 2*		*total*
	blok 2+4	*blok 5+7*	*blok 6+8*	*blok 1+3*	
studio	54	?	125	?	
1 chambre	35	?	70	?	
2chambress	64	?	–	?	
3 chambres	32	?	–	?	
total	185	185	195	(129)	694

On signale, en outre, que le battage des pieux débutera en novembre et que les travaux de fondation des immeubles 2 et 4 seront terminés fin avril 1971. En ce qui concerne les immeubles 5 et 7, une partie du quartier doit encore être expropriée et libérée. Dans le courant de 1971, les habitants seront invités à quitter leur logement. Les travaux de fondation des immeubles 5 et 7 seront également achevés en 1971. Le chantier est ensuite abandonné jusqu'en mai 1972, époque à laquelle on entame, enfin, la première phase des travaux de construction. Rappel: c'est pour ce projet que les habitants du quartier furent expulsés dès 1969!
Un panneau géant installé, entre-temps, sur le terrain annonce:
«Ici le Foyer laekenois construit 694 logements – première phase – octobre 1970 – 185 logements./Hier bouwt de Lakense Haard 694 woningen – eerste fase – oktober 1970 – 185 woningen.»
Il ne faut pas oublier que les élections communales ont lieu le 11 octobre 1970.

1971

Quelques candidats aux élections nationales de novembre 1971, s'enga-

gent à ce que les deux premiers immeubles du Foyer laekenois soient terminés en janvier 1975 ou un peu plus tard. Une promesse qui avait déjà été faite en 1966.
En juin, le forage des pieux de fondation a lieu.
Fin juin le Foyer laekenois invite les personnes inscrites pour occuper les logements sociaux de la chaussée d'Anvers à visiter le dernier immeuble de la Cité Modèle au Heysel qui doit être terminé en mars-avril 1972. Le Foyer laekenois va, en effet, ériger des bâtiments similaires à la chaussée d'Anvers. De nombreux habitants du quartier Nord répondent à cette invitation et font part ensuite de leurs constatations et réactions au Service social logement de la paroisse.

1972
Le Service social logement félicite le Foyer laekenois de cette initiative. Avec le secrétaire du Foyer et cette fois uniquement pour les habitants du quartier Nord, une nouvelle visite à la Cité Modèle est organisée dans le cadre de l'assistance à apporter aux nouveaux locataires, pour l'adaptation aux logements modernes. Les personnes inscrites comme candidats locataires pour le complexe Harmonie ou auprès des sociétés schaerbeekoises de logement social peuvent prendre part à la visite. Le samedi 26 janvier, plus d'une centaine de personnes parcourent la Cité Modèle.
En mai commence la construction de quatre des huit tours. Personne ne sait toutefois qui pourra en occuper les logements et quels en seront les loyers.

1973
Les premières tours des logements sociaux du Foyer laekenois prennent de la hauteur. Les nombreuses grues en activité sur le chantier forment un véritable paysage d'acier. Les tours 2, 3, 4 et 5 surgissent du sol comme des champignons. L'attribution des appartements aux futurs locataires aura lieu en février 1974.
Les familles du quartier vivent dans la crainte de l'expulsion et cherchent depuis longtemps à louer un autre logement. La construction des appartements du Foyer laekenois pourrait être la solution idéale à leur problème. Chacun suit dès lors attentivement l'état d'avancement du chantier.

Chaque jour le Service social logement remplit des formulaires d'inscription pour les familles qui se présentent. Des personnes qui ont dû quitter leur habitation et se sont relogées ailleurs qu'au quartier Nord

y reviennent aussi pour s'y faire inscrire. D'autres candidats locataires qui n'ont pas trouvé de place au complexe Harmonie de la ville de Bruxelles tentent leur chance auprès du Foyer laekenois. La liste des inscriptions s'allonge ainsi de jour en jour. Pour offrir une chance à tous les candidats locataires présentés au Foyer laekenois depuis 1969 par le Service social logement, une enquête est effectuée auprès de ces candidats pour savoir s'ils sont toujours désireux d'occuper les nouveaux logements, enfin construits. Pour éviter toute discrimination le Service social logement demande au Foyer laekenois de pouvoir consulter sa liste de candidats locataires. Cette consultation ayant été autorisée, les personnes concernées seront contactées par la suite pour leur dire si leur candidature a été prise en considération.

L'enquête concernant 142 familles, effectuée en juillet, donne les pourcentages suivants:

- 47% souhaitent habiter les nouveaux immeubles;
- 6% ont trouvé une solution à leur problème de logement;
- 47% n'ayant pas laissé d'adresse sont supposées ne plus être intéressées.

A partir du 5 octobre, l'administration du Foyer laekenois envoie aux candidats locataires une série de lettres et de formulaires qui sèment la confusion chez certains d'entre eux.

A la question de savoir si les personnes touchées par cette correspondance maintiennent toujours leur candidature, on demande de répondre dans les huit jours. Sans réactions de leur part, elles seront rayées de la liste des candidats.

En décembre, les candidats locataires habitant le territoire de la ville de Bruxelles sont invités à visiter les appartements. Ceux-ci reçoivent, en même temps, des informations concernant le nombre d'appartements et le prix des loyers.

Chaque bâtiment, dont le nombre d'étages varie de 11 à 14, comporte par étage les appartements suivants:

3 chambres, superficie 97 m², une terrasse, un débarras, une cave;
2 chambres, superficie 73 m², une terrasse, un débarras, une cave;
1 chambre, superficie 45 m², une terrasse, pas de débarras, une cave;
studio, superficie 36 m², une terrasse, pas de débarras, une cave.

Chaque logement possède une cuisine équipée, une salle de bains avec baignoire ou douche et un ou deux lavabos. Les prix des loyers mensuels pour l'immeuble 5, avenue de l'Héliport, n° 33, se présentent comme suit:

studio:	1.900 +	chauffage et gaz	370 +	charges	300 = 2.570 F.
1 chambre:	2.550 +	"	480 +	"	340 = 3.370 F.
2 chambres:	3.300 +	"	710 +	"	465 = 4.475 F.
3 chambres:	4.000 +	"	910 +	"	525 = 5.435 F.

Un formulaire, joint à l'invitation, est à remplir après la visite pour confirmer l'accord des participants de louer un appartement dans le complexe. La visite de l'immeuble du n°33 de l'avenue de l'Héliport a lieu le 29 décembre.

1974

Pareille visite, destinée cette fois aux candidats locataires qui n'habitent pas le territoire de la ville de Bruxelles, a lieu le 26 janvier.
Cette distinction inquiète les habitants d'autres communes bruxelloises qui se demandent s'ils auront autant de chances que les autres d'obtenir un appartement.
Ces habitants qui ont reçu les renseignements relatifs aux loyers et aux charges mentionnés plus haut doivent également confirmer leur demande. Au cours d'un entretien avec les candidats locataires, le président du Foyer laekenois, M. De Rons, leur communique les dates d'achèvement des quatre autres immeubles.

Tableau 5. Dates d'achèvement des travaux et nombre de logements

	nombre de logements	*date d'achèvement*
35, avenue de l'Héliport	104	juin 1974 *
152, chaussée d'Anvers	88	août 1974*
154, chaussée d'Anvers	81	octobre 1974
31, avenue de l'Héliport	104	janvier 1975

(*) ces dates seront respectées

Le premier immeuble (35, avenue de l'Héliport) comporte 31 studios, 19 appartements avec 1 chambre, 36 avec 2 chambres, 18 avec 3 chambres, soit un total de 104 logements hébergeant le même nombre de familles.
Pour réaliser la phase 2 du projet des huit immeubles, l'école communale de la rue Demol doit être démolie. Cette démolition n'aura cependant pas lieu avant l'achèvement du nouveau bâtiment scolaire prévu à l'Allée Verte.
L'expropriation et la démolition de l'entreprise de déménagements

'Wallon Frères', de l'Atelier de réparation de la STIB et de quelques habitations sont également nécessaires.
Comme il ressort du tableau ci-après, les prix des loyers en 1974 s'écartent peu de ceux annoncés par l'échevin De Rons à la réunion du conseil communal du 21 septembre 1970.

Tableau 6. Comparaison entre les prix de loyers promis (en 1970) et ceux effectivement demandés (en 1974)

type d'appartement	*loyer en 1970 sans charges*	*loyer1974 sans charges*
studio	1.600 – 1.700 fr.	1.900 fr.
1 kamer	2.100 – 2.400 fr.	2.250 fr.
2 kamers	+/- 3.200 fr.	3.300 fr.
3 kamers	+/- 4.100 fr.	4.000 fr.

Une nouvelle enquête du Service social logement, effectuée auprès des familles désireuses de louer un logement au Foyer laekenois, révèle que des pièces manquent dans les dossiers introduits par les candidats locataires. L'enquête permet au Service social de remédier à cette situation aussi vite que possible.
Le Service Social convie, d'autre part, tous les candidats inscrits à deux réunions au cours desquelles sont communiquées des informations concernant le prix des loyers et les priorités qui entrent en compte pour l'attribution des logements.
Le 30 janvier, le Service social logement convoque d'urgence les candidats locataires afin de leur transmettre les renseignements qu'il vient de recevoir suite à un entretien téléphonique avec le Foyer laekenois. 65 personnes se réunissent à l'école Saint-Roch, à la chaussée d'Anvers. L'assistante sociale du Service social logement, Mme Brasseur, signale que cinq tours d'une capacité de 500 logements devront encore être terminées en 1974. Les appartements les plus grands ne compteront pas plus de 3 chambres à coucher. En attendant, contrairement aux critères d'occupation de la SNL, des familles de 6 enfants sont admises sur les listes de candidats locataires.
L'attribution des appartements aura lieu vers la fin mars, ou début avril. Les futurs locataires seront convoqués à la Cité Modèle pour marquer leur accord sur les conditions de location et recevoir les clés de leur appartement.

Une contestation se fait jour à propos de la priorité accordée aux personnes touchées par le PPA, à savoir les habitants de la ville de Bruxelles qui habitaient le quartier avant le 17 février 1967, date de l'arrêté royal.
«Nous voulons bien comprendre cela, mais n'avons-nous pas tous été expulsés de notre logement! Qu'en est-il maintenant de leur publicité électorale et des autres promesses du projet Manhattan? N'avait-il pas été question d'une ville dans la ville où l'on aurait construit des logements pour 13 à 15.000 habitants? A l'époque il n'avait pas été question de faire une distinction entre ceux qui habitaient Bruxelles, Schaerbeek ou Saint-Josse!»
Le 13 février, une lettre signée par 88 candidats locataires est remise à l'hôtel de ville de Bruxelles à l'attention du président du Foyer laekenois. Dans cette lettre exposant leurs griefs, les intéressés invitent le président De Rons à une réunion destinée à trouver ensemble une solution aux problèmes qui les concernent. M. De Rons fait savoir qu'il n'assistera pas à une telle réunion.
Le 20 février, à la demande instante de la SNL, M. De Rons accepte de renouer le dialogue.
Le 26 février, une délégation de cinq personnes représentant les familles candidates locataires inscrites se rend au Cabinet de l'échevin De Rons avec le porte-parole du Service social logement, Mme Brasseur. Cette dernière expose les résultats de l'enquête effectuée par son service. Des 146 enquêtes déjà effectuées, on recense les données suivantes:

ménages voulant entrer au Foyer laekenois	117 soit 66%
personnes habitant le quartier Nord avant le 17 février 1967	100 soit 56%
personnes gagnant moins que le plafond de revenus prescrit	112 soit 63%
ménages réguliers	111 soit 63%
personnes ayant renvoyé le premier formulaire d'inscription	102 soit 57%
personnes ayant renvoyé la confirmation de l'inscription	46 soit 26%
personnes ayant été invitées à visiter le Foyer laekenois	40 soit 22%
personnes ayant rempli la confirmation définitive	17 soit 9%

77 déclarent accepter le logement tel quel
29 déclarent l'accepter si le prix diminue
5 déclarent l'accepter si les revenus plus élevés sont acceptés
6 si le ménage irrégulier est accepté.

L'échevin De Rons énumère les règles de priorité applicables pour l'attribution des logements:

- les personnes qui habitaient le quartier Nord avant la parution de l'arrêté royal des PPA du plan Manhattan, ainsi que les familles expulsées de la rue du Travail et celles qui ont dû quitter leur maison suite à la construction d'un complexe sportif et d'un nouveau commissariat de police à Neder-Over-Heembeek;
- ensuite les personnes qui bénéficient des conditions générales de priorité accordées par une société de logements sociaux suivies par,
- les familles confrontées à de graves problèmes familiaux et sociaux;
- les familles mal logées de la ville de Bruxelles et celles venues habiter au quartier Nord après l'approbation du PPA;
- les familles de Schaerbeek et de Saint-Josse qui habitaient avant le 17 février 1967 le territoire circonscrit par le projet Manhattan;
- enfin, les habitants, promis à l'expulsion, venus habiter dans le quartier après cette date.

Une véritable liste d'attente des candidats locataires n'existe pas encore. L'échevin De Rons signale qu'à première vue, 37 familles seulement répondent au premier critère de priorité.

La demande d'une troisième visite des appartements n'est pas acceptée. Le timing des travaux est, par contre, bien respecté: le premier immeuble sera terminé fin avril, les autres le seront au cours des deux mois suivants, les travaux de parachèvement du cinquième immeuble seront achevés le 15 janvier 1975. 481 appartements pourront être attribués en un an.

Le 11 mars, 47 candidats locataires se réunissent. Cette réunion est très animée. Le proposition du Foyer laekenois d'admettre des habitants de Schaerbeek provoque du mécontentement parmi les candidats locataires qui habitent sur le territoire de Bruxelles. Une lettre est envoyée au bourgmestre Nols de Schaerbeek avec des copies adressées au ministre des Affaires bruxelloises G. Cudell et à S. Moureaux, échevin de l'Agglomération.

Le 4 mars, une délégation de 5 habitants de Schaerbeek et le Service social logement se rendent chez le bourgmestre Nols. Ce dernier promet de mettre tout en oeuvre pour faire accorder la priorité aux candidats locataires de sa commune.

Entre-temps, les logements du Foyer laekenois sont progressivement occupés.

Le Service social logement s'essaie à dresser une liste des familles qui ont emménagé dans les appartements sociaux, le Foyer laekenois n'ayant pas

encore transmis pareille liste. Un grand nombre d'habitants du quartier semblent avoir pu être rélogés dans les immeubles à appartements du Foyer laekenois.

1975
Le 28 février, Jan Dewilde, stagiaire à la maison de quartier *De Kassei*, effectue une étude socio-démographique des quatre premiers immeubles qui comptent 914 habitants au total. 15,5% de cette population habitaient sur le territoire du quartier Manhattan le 17 février 1967; 10,9% venaient d'autres coins du quartier Nord et 65,5% étaient originaires d'autres quartiers.

Quelques dates

Les premières promesses
En novembre 1966, immédiatement après l'approbation du PPA par le conseil communal de la ville de Bruxelles.

Premières réactions des habitants
En novembre 1968, à l'annonce du départ des habitants des maisons à exproprier pour réaliser le projet. Les premières véritables réactions de l'ensemble des habitants du quartier Nord n'ont lieu qu'en 1969 avec le Manifeste de la colère.

Présentation des plans
Un premier projet des architectes, présenté le 23 février 1968 et un second, déposé le 23 mars 1968, ne sont pas approuvés. A la mi-septembre 1968, un nouveau projet, suivi d'un autre daté de mai 1969, reçoivent finalement un avis favorable de la Commission d'avis de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Commencement des travaux
La démolition des habitations existantes commence en février 1969. Un terrain vague subsiste jusqu'au début des travaux de fondation en novembre 1970. Ces travaux, exécutés en plusieurs phases, sont terminés en 1971. Le chantier reste ensuite en panne... jusqu'en mai 1972, début de la construction des immeubles.

Premières occupations
avenue de l'Héliport, 33: avril 1974
avenue de l'Héliport, 31: mai 1974
avenue de l'Héliport, 35: octobre 1974
chaussée d'Anvers, 152: novembre 1974
chaussée d'Anvers, 150: mai 1975

Achèvement des travaux
Voir point, ci-dessus.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
En 1966, on parle de construire sept immeubles à appartements. En septembre, ce nombre est porté à huit d'une capacité de 1.100 logements, ramenée à 706 un mois plus tard. Les lieux d'implantation et la hauteur des bâtiments varient aussi continuellement. Six immeubles à appartements comportant 601 logements seront finalement construits.

Tableau 7: Logements prévus et réalisés selon leur situation et leur langeur.

immeuble/type	*studio*	*1 chambre*	*2 chambres*	*3 chambres*	*total*
av. Héliport 31	31	19	36	18	104
av. Héliport 33	31	19	36	18	104
av. Héliport 35	31	19	36	18	104
ch. d'Anvers 150	50	38	16	16	120
ch. d'Anvers152	25	16	32	15	88
ch. d'Anvers154	22	16	28	15	81
Total	190	127	184	100	601

Appartements construits
601.

Appartements occupés
601 appartements ou studios.

Habitants ayant quitté le quartier
En 1968, 95 habitants des maisons à exproprier ont reçu un avis d'expulsion.

Habitants relogés
Leur nombre n'est pas connu.

Loyer des logements d'après le type d'appartement (1970-1979)
Voir tableau ci-dessous.

Tableau 8. Loyer des logements d'après le type d'appartement

type d'appartement	*loyer1970 sans charges*	*loyer1974 sans charges*	*loyer1979 sans charges*
studio	1.600 – 1.700 fr.	1.900 fr.	1.900 – 2.260 fr.
1 chambre	2.100 – 2.400 fr.	2.250 fr.	3.022 – 3.410 fr.
2 chambres	+/- 3.200 fr.	3.300 fr.	3.880 – 3.911 fr.
3 chambres	+/- 4.100 fr.	4.000 fr.	4.460 – 4.740 fr.

Nouveaux habitants (originaires d'autres quartiers)
914 personnes occupent les quatre premiers immeubles achevés en 1975. Le 17 février 1967, 15,5% de ces personnes habitaient sur le territoire du quartier Manhattan; 10,9% étaient originaires d'autres coins du quartier Nord; 65,5% venaient d'ailleurs.

Concertation avec les habitants

Quand
Avec le Manifeste de la colère, le 21 juin 1969, l'ensemble des habitants prennent position contre les projets du groupe Structures. Un calicot proclame: «Où restent les logements sociaux promis depuis 1966?»
Le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles réagit en promettant que le Foyer laekenois construira des appartements sociaux.
Fin 1971, le Foyer laekenois invite les candidats locataires inscrits à visiter des appartements similaires à la Cité Modèle au Heysel.
Fin 1973, les candidats locataires sont appelés à visiter l'immeuble de l'avenue de Héliport, n° 33.

Comment
Après cette visite, les candidats locataires peuvent choisir le type d'appartement qui leur convient. Le Service social logement effectue des enquêtes auprès des candidats locataires.

Le Service social adresse également des lettres au président du Foyer laekenois pour faire connaître les griefs des habitants.
Des réunions ont lieu entre les représentants du Service social logement, les candidats locataires et/ou le Foyer laekenois.

Contenu
Le manque de grands appartements et la priorité à accorder aux victimes du PPA font l'objet de diverses protestations.

Compétences
Emettre des avis et recevoir des informations.

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
Voir ci-dessus le point «Nouveaux habitants».

Autochtones/allochtones
Une enquête du RISO (Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw) effectuée en 1991 indique que 39,4% des 1.377 habitants n'étaient pas belges.
Parmi ces derniers, le nombre particulièrement élevé de personnes vivant seules fait supposer qu'elles appartiennent à une classe d'âge élevée de la population. Peu de familles belges comptent plus de 4 personnes. La situation est, par contre, différente chez les non-Belges: 27,4% de ces ménages comptent 5, 6 ou davantage de personnes.

Tableau 9. Nombre de logements, d'habitants et densité moyenne

Foyer laekenois	*logements*	*habitans*	*densité*
	601	1.377	2.29

Tableau 10. Nationalité des habitants

nationalité	*Belges*	*Maroc.*	*Turcs*	*Grecs*	*autres*
chiffres absolus	835	239	10	73	220
%	60,6	17,4	0,7	5,3	16,0

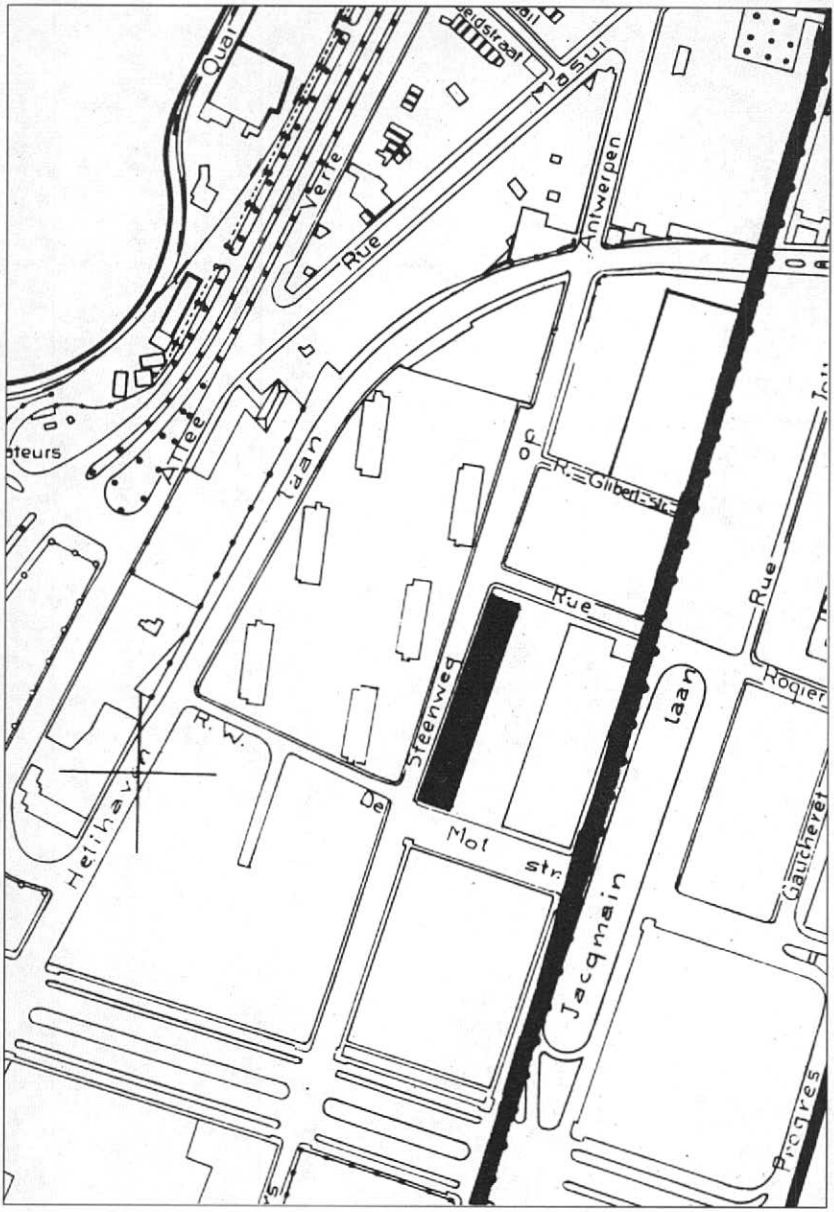
Tableau 11. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %)

nombre de personnes par ménage	*1*	*2*	*3-4*	*5-6*	*+6*	*total*
Belges	63,6	19,5	12,7	4,2	0	100
non-Belges	25,3	19,2	28,1	15,9	11,5	100

Tableau 12. Répartition des habitants belges et non-belges selon leur âge (en %)

âge des habitants	*0-14*	*15-24*	*25-44*	*45-64*	*+64*	*total*
Belges	12,3	14,5	24,1	23,2	25,9	100
non-Belges	26,2	23,2	23,8	22,5	4,2	100

Source: RISO 1991.


Quai
Verte
Rue
Antwerpen
Artlee
Laan
Op
Rue
Rue
Steenweg
Laan
Jacqmain
De
Mot
Hetlhaven
R.W.
Gaucheret
Progres

3. Le Foyer bruxellois (chaussée d'Anvers)

Situation

L'immeuble à appartements du Foyer bruxellois est situé chaussée d'Anvers, derrière la tour RTT de l'avenue Emile Jacqmain.

De l'autre côté de la chaussée d'Anvers se trouvent les six immeubles du Foyer laekenois.

Aperçu chronologique

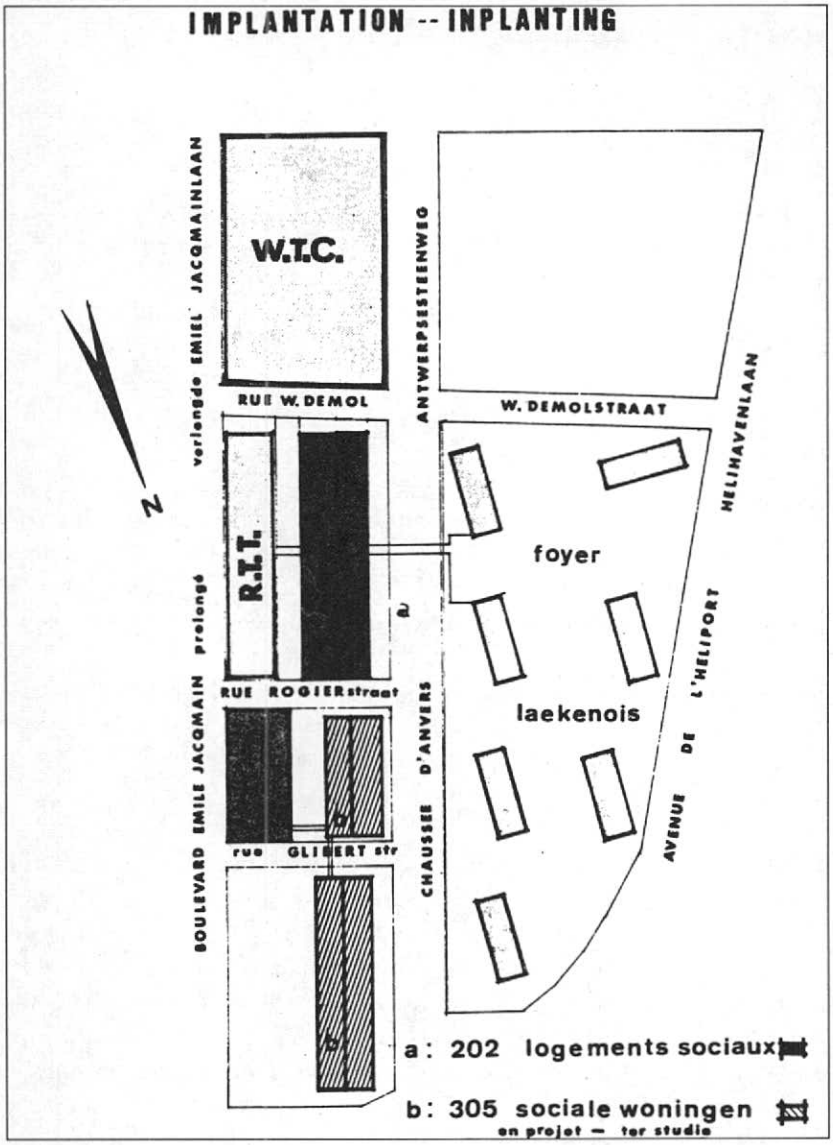
En 1972, 1973 et 1974 des discussions ont lieu pour la construction par le Foyer bruxellois de logements sociaux le long de la chaussée d'Anvers sur un terrain, compris entre le prolongement de la rue Willem Demol et l'avenue de l'Héliport. La superficie de la zone est d'à peu près 1 hectare.
Le projet concerne la construction de 507 nouveaux logements sociaux en deux phases:
-202 pendant la première phase;
-305 durant la seconde phase.

Le projet basé sur les prescriptions d'urbanisme, imposées par le plan particulier d'aménagement (PPA), prévoit la construction de 11 étages d'appartements dont deux sont compris dans le socle de six mètres de haut. Cette esplanade sera reliée au moyen d'une passerelle:
- à la galerie commerciale de la tour RTT, située à l'arrière des bâtiments de la première phase;
- aux complexes du Foyer laekenois, situés devant les futurs bâtiments du Foyer bruxellois.

Les immeubles sont pourvus de deux niveaux de parking.

1974

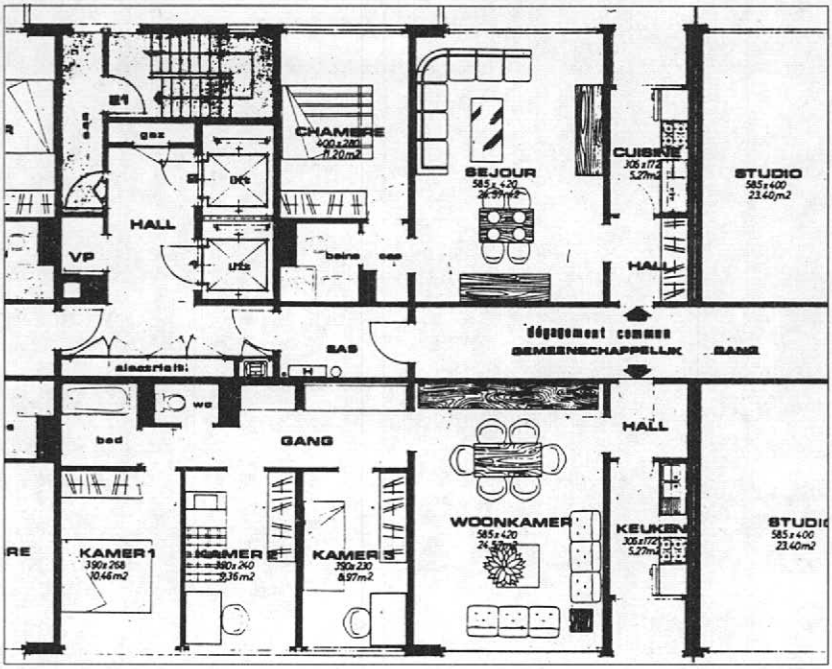
Le 6 février 1974, le Foyer bruxellois introduit la demande de permis de bâtir pour l'exécution de la première phase et fait parvenir son projet à la Société nationale du logement (SNL).
Outre deux niveaux de parking pour 132 voitures, la répartition des 202 appartements de la première phase se présente comme suit:



- 42 studios;
- 56 appartements avec 1 chambre à coucher;
- 41 appartements avec 2 chambres à coucher;
- 63 appartements avec 3 chambres à coucher.

1975

Le 3 février, le conseil communal approuve la cession, par un bail em-



Appartement avec 1 ou 2 chambres à coucher

phytéotique de 66 ans, des terrains situés le long de la chaussée d'Anvers entre le prolongement de la rue W. Demol et l'avenue de l'Héliport.
La première phase du projet, prévoyant la construction de 202 appartements, est approuvée par la SNL. Le permis de bâtir est accordé le 31 octobre.

1977-1978
Les travaux de la première phase débutent le 18 avril 1977. L'immeuble à appartements apparaît sur le terrain en friche.

1979
Le 10 avril, les travaux sont terminés. L'occupation des premiers logements a lieu au cours du second semestre.

Quelques dates

Les premières promesses
Les discussions pour la construction d'immeubles à appartements par le Foyer Bruxellois commencent déjà en 1972.

Premières réactions des habitants
Aucune action n'a jamais été mise sur pied pour les susciter.

Présentation des plans
Le 6 février 1974 à la SNL.

Commencement des travaux
La construction des 202 appartements de la première phase débute le 18 avril 1977.

Premières occupations
Pendant le second semestre de 1979.

Achèvement des travaux
10 avril 1979.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
Le projet du Foyer bruxellois à la chaussée d'Anvers prévoit, à l'origine, la construction de 508 logements:
- 202 pendant une première phase;
- 305 pendant une seconde phase.
L'exécution de la première phase est prévue derrière les tours RTT (entre les rues W. Demol et Rogier). Les deux autres immeubles de la deuxième phase sont implantés entre les rues Rogier, Gilbert et l'avenue de l'Héliport.
Seule la première phase est finalemant réalisée, à savoir la construction d'un immeuble de 11 étages comportant 202 appartements dont deux niveaux sont compris dans un socle de six mètres de haut.

Appartements construits
202 appartements.

Appartements occupés
202 appartements.

Habitants ayant quitté la zone
Aucune idée. Le terrain était abandonné depuis longtemps.

Habitants relogés
Leur nombre n'est pas connu.

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
Voir tableau ci-dessous.

Les chiffres ci-dessous sont des montants de base excluant les charges locatives et les frais de chauffage. Depuis 1981, le prix des loyers de base varie d'après les revenus des habitants. Les variations de loyer en 1980 sont dues à des différences de superficie.

Tableau 13. Evolution des prix des loyers selon la catégorie de logement (Foyer bruxellois)

	studio	*1 chambre*	*2 chambres*	*3 chambres*
1980	2.900 fr. – 3.610 fr.	4.490 fr. – 4.790 fr.	5.720 fr. – 6.950 fr.	6.690 fr. – 7.650 fr.
1982 – 1983	4.100 fr.	6.200 fr.	7.500 fr.	8.400 fr.
1983 – 1985	4.650 fr.	7.030 fr.	8.280 fr.	9.410 fr.
1987	4.945 fr.	7.475 fr.	8.800 fr.	10.000 fr.
1990	5.291 fr.	7.998 fr.	9.416 fr.	10.700 fr.
1992	5.661 fr.	8.558 fr.	10.075 fr.	11.449 fr.
1993	5.780 fr.	8.738 fr.	11.688 fr.	11.688 fr.

Nouveaux habitants (originaires d'autres quartiers)
Pas de renseignements à ce sujet.

Tableau 14. Nombre de logements, habitants et densité 1991

Foyer bruxellois	*logements*	*habitants*	*densité*
	202	462	2,28%

Tableau 15. Nationalité des habitants

nationalité	*Belges*	*Maroc.*	*Turcs*	*Grecs*	*autres*
chiffres absolus	290	53	0	22	97
%	62,8	11,5	0	4,7	21,0

Tableau 16. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %)

Nombre de personnes par ménage	*1*	*2*	*3 – 4*	*5 – 6*	*+ 6*	*total*
Belges	60	19	16	5	0	100
non-Belges	34	7	28	29	2	100

Tableau 17. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur âge

âge	*0 – 14*	*15 – 24*	*25 – 44*	*45 – 64*	*+ 64*	*total*
Belges	22,1	13,1	24,1	18,6	22,1	100
non-Belges	33,7	13,2	28,5	15,1	9,5	100

Source: RISO 1991

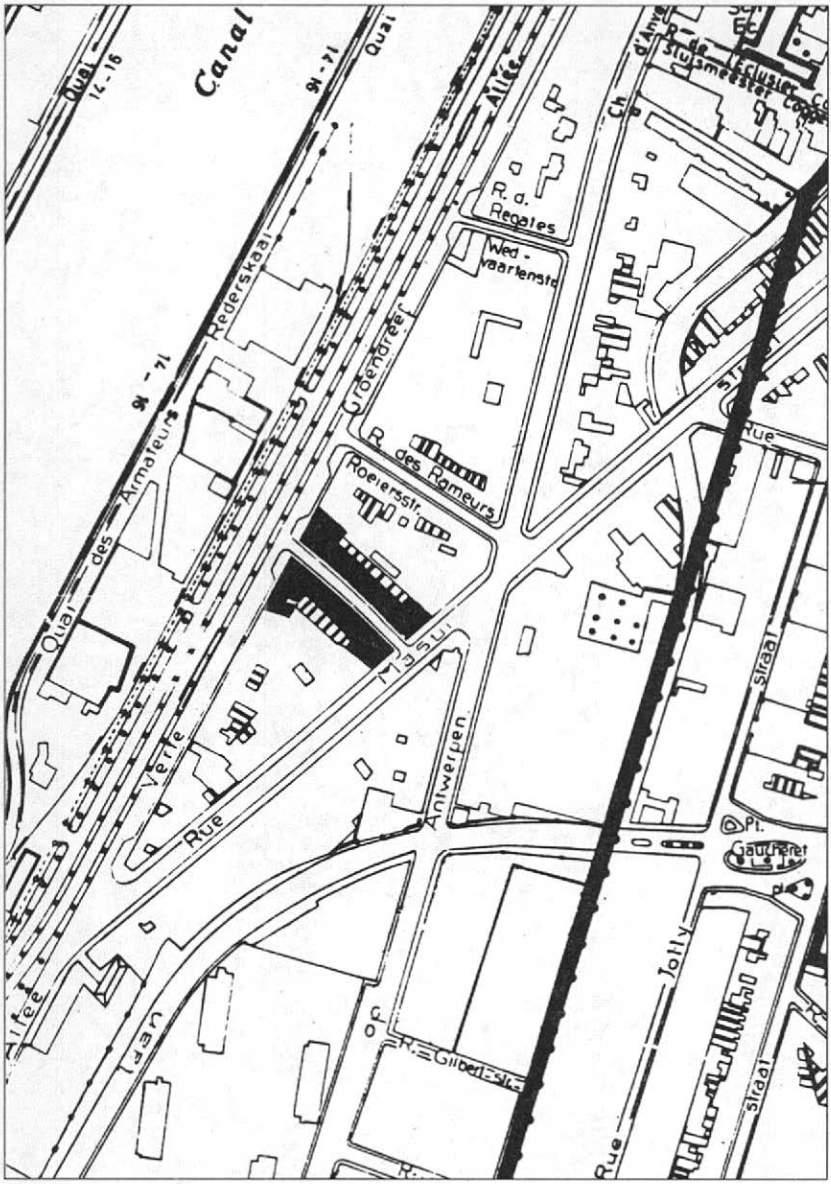
Concertation avec les habitants

Aucune consultation n'a jamais eu lieu. Toute l'attention a été portée sur les habitants des six immeubles du Foyer laekenois.

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
Pas de données.

Autochtones/allochtones
Les données des tableaux 15, 16 et 17, tirées d'une enquête du RISO, donnent une image de la population en 1991.


Canal
Quai
Quai
Rederskaai
Quai des Amateurs
Groenaarg.
Allée
R. d. Regates
Wed-vaartenstr.
R. des Rameurs
Roeiersstr.
Verte
Rue
Antwerpen
Pl.
Gauchet
straat
Jolly
Rue
straat
op
Rue Gilbert Sis
Allée

4. La rue du Travail

Situation

La rue du Travail est située dans la partie nord-est du quartier Nord, en dehors du territoire circonscrit par le projet Manhattan, plus précisément dans le périmètre délimité par trois artères très fréquentées: l'Allée Verte, la rue Masui et la chaussée d'Anvers. Les rues du Travail, des Rameurs et des Régates qui traversent et partagent le périmètre, accessibles seulement à la circulation locale, sont, par contre, fort tranquilles.
Les 19 maisons ouvrières construites pour des dockers de chaque côté de la rue du Travail dans les années 1925-1928 forment un ensemble architectural. Les profondeurs de ces habitations sont les mêmes, malgré quelques petites différences d'agencement. Les maisons du côté impair de la rue, désertées depuis fin 1975, sont beaucoup plus délabrées que les autres.
Deux grands immeubles à étages ont été édifiés le long de l'Allée Verte.

Aperçu chronologique

Janvier 1974
La «SALAB» (SA du Logement de l'Agglomération bruxelloise), propriétaire des maisons, informe les habitants de la rue du Travail de son intention de construire de nouveaux logements sociaux et de démolir les anciens.
Le nouveau projet prévoit la construction de:
- 80 appartements pour deux personnes avec une chambre à coucher;
- 12 appartements pour cinq personnes avec trois chambres à coucher;
- 10 appartements pour sept personnes avec quatre chambres à coucher;

Les habitants s'adressent au Service social logement (SSL) du quartier.
D'un échange de correspondance entre le Service social logement et «SALAB», il résulte:
- qu'aucune démolition n'aura lieu avant la fin de l'année et que les habitants en seront avertis en temps utile;
- qu'aucune décision de permis de bâtir n'a encore été prise;
- que les nouveaux appartements seront exclusivement des logements sociaux dont les loyers ne sont pas encore fixés.

Lors d'une réunion organisée par le Service social logement, les habitants sont encouragés à chercher un nouveau logement avant la fin de

l'année et, afin d'obtenir une allocation «ADIL» (Allocation déménagement, installation, loyer), à déclarer insalubre celui qu'ils occupent.

Février 1974
On promet aux habitants qu'ils recevront la priorité pour occuper un logement dans les habitations du «Foyer laekenois», existantes ou à construire.
La «SALAB» fait savoir que les démolitions se feront par tranches, en commençant par les numéros 4, 6, 8 et 10.

Mars 1974
L'échevin Brouhon envoie à chaque locataire un formulaire pour obtenir une allocation «ADIL» en cas de déménagement.
Au cours d'une nouvelle réunion avec le Service social logement, les habitants sont avisés que pour leur donner le temps de se reloger, les démolitions et les constructions auront lieu en cinq étapes.

Septembre 1975
Du fait qu'aucune démolition n'a encore eu lieu, que les maisons du côté impair de la rue sont inoccupées et que la «SALAB» ne peut pas fixer de date pour la construction des nouveaux logements, la maison de quartier *De Kassei* propose de rénover les maisons existantes.
Dans ce but, elle prend contact avec l'«Atelier 3» d'architectes-urbanistes associés. La rénovation permettrait de conserver les maisons qui sont en assez bon état et de maintenir l'ensemble architectural originel. L'«Atelier 3» constate le bon état des façades principales et des structures portantes. Seules les façades arrière et les terrasses construites par la suite posent des problèmes de stabilité.

Octobre 1975
De Kassei est informée que les nouveaux immeubles qui seront construits dans les trois ans à venir comporteront cinq étages d'appartements modernes. Les loyers de ces logements, pas encore fixés, seront au moins le double de ceux actuellement payés.
Les habitants, convoqués au commissariat de police, sont invités à signer une déclaration signalant qu'ils partiront lorsqu'un avis d'expulsion leur aura été signifié et ce, sans promesse d'être relogés.
Quelques habitants seulement acceptent de signer cette déclaration.
Dans le cadre de l'établissement d'un inventaire des habitations à conserver dans l'Agglomération bruxelloise *De Kassei* écrit au bourgmestre

Van Halteren pour lui signaler les maisons de la rue du Travail et pour souligner que rénover des logements anciens coûte moins cher que d'en construire de nouveaux.
De Kassei écrit dans le même sens à la «Commission royale des monuments et des sites» à «Bral» («Brusselse Raad voor het Leefmilieu») et à «Inter-Environnement».

Novembre 1975
Tout en refusant de prendre contact avec *De Kassei* en ce qui concerne la rue du Travail la «SALAB» fait pourtant savoir que:
- vu le danger d'effondrement, la maison située à l'angle des rues Masui et du Travail sera démolie;
- la conservation des autres maisons, un moment envisagée, a été refusée par la Société nationale du logement (SNL), les maisons étant trop vétustes pour pouvoir être restaurées;
- la ville de Bruxelles, mise au courant de la situation, a fait logiquement intervenir sa police;
- les appartements construits seront modernes et confortables et qu'en collaboration avec le «Foyer laekenois» et d'autres sociétés d'habitations sociales, le relogement des habitants pouvait être assuré. Les intéressés ont toutefois rejeté ces propositions. Le 24 novembre 1975, le ministre Vanden Boeynants retire le permis de démolition des maisons de la rue du Travail.

Décembre 1975
Avec le soutien d'Inter-Environnement, *De Kassei* diffuse deux communiqués de presse: «Une pièce à verser au dossier noir du quartier Nord» et «L'ensemble architectural de la rue du Travail menacé!»
Lors d'une réunion avec *De Kassei* un habitant de la rue, occupé dans une entreprise de construction, déclare que les maisons peuvent être rénovées et qu'une salle de bains pourrait être installée dans chacune d'elles. Les habitants qui avaient déjà quitté les logements n'obtiennent pas l'allocation loyer, parce que leurs «nouveaux» logements ne répondent pas aux normes exigées.
«Atelier 3» estime que la rénovation présente d'évidents avantages. Madame Cardon, attachée au ministère des Affaires bruxelloises, est également de cet avis, après avoir inspecté les maisons en compagnie d'un architecte italien.
Plusieurs journaux consacrent des articles à la rénovation de la rue du Travail.

Fin 1975, des contacts sont pris avec le comité ministériel des Affaires bruxelloises qui se montre intéressé par l'avant-projet de rénovation légère qui lui est soumis.

Janvier 1976

Au cours d'un entretien téléphonique la «SALAB» déclare que les maisons sont de vieilles bicoques dont la restauration coûterait plus cher que des constructions nouvelles.

On parle, toutefois, encore d'une éventuelle rénovation.

Les habitants et divers groupements font savoir que la démolition des maisons de la rue du Travail serait préjudiciable pour l'avenir du quartier et que la possibilité existe de rénover la rue en tenant compte des souhaits des habitants.

Au terme d'une réunion présidée par madame Cardon à laquelle participent des représentants d'«Atelier 3», d'«Inter-Environnement» et l'architecte italien, la représentante du ministre des Affaires bruxelloises confirme le retrait du permis de démolition.

Une autre réunion met en présence des représentants des habitants, de la commission néerlandaise de la Culture, de la paroisse, d'Inter-Environnement, l'animateur du quartier Nord, un architecte-urbaniste du ministre des Affaires bruxelloises et un délégué du secrétariat d'Etat au Logement.

Ce dernier accepte le principe de la rénovation et se déclare prêt à en discuter les possibilités de réalisation.

Faute d'avoir accès aux logements inoccupés, «Atelier 3» ne peut entreprendre aucune étude. Toutes les personnes présentes à la réunion sont en faveur d'une rénovation pour autant qu'elle ait lieu sur un territoire bien circonscrit et qu'elle se fonde sur une étude approfondie. Prix et délais doivent encore être discutés.

Février 1976

De Kassei propose à M. Bodranghien, attaché au ministère des Affaires bruxelloises, un périmètre pour l'étude de rénovation décidée à la réunion précitée.

M. Bodranghien répond que la ville de Bruxelles a été consultée à ce sujet et qu'il tiendra *De Kassei* au courant.

Mars 1976

J.P. De Gottal du *De Kassei*, qui a visité quelques logements dont il a reçu les clés contre accusé de réception, fait part à madame Cardon des

dégâts en différents endroits des toitures et qu'il est nécessaire de réparer d'urgence.

Avril 1976

De Kassei signale par écrit à madame Cardon avoir constaté le bon état de la structure et des murs des maisons. La maison de quartier propose de démolir le dernier bâtiment construit au coin de la chaussée d'Anvers, de le remplacer par un autre convenant mieux et de maintenir la rue du Travail comme voie piétonne, agrémentée d'espaces verts et d'équipements de jeux pour les enfants.

Juin 1976

De Kassei invite la population à une assemblée au cours de laquelle elle fait part des informations suivantes:

- la ville de Bruxelles, la SNL, la SALAB, Inter-Environnement, le secrétariat d'Etat et *De Kassei* considèrent favorablement l'avant-projet de l' Atelier 3;
- les toits doivent être réparés;
- une étude complète de la reconstruction et de la rénovation, financée par le ministère des Affaires bruxelloises est confiée à Atelier 3;
- une liste des futurs locataires qui sont prioritaires sera transmise au ministère des Affaires bruxelloises;
- des contacts seront pris avec les différentes instances.

Juillet 1976

Par lettre Vanden Boeynants marque son accord pour subsidier l'étude sur la rue du Travail, hormis la partie administrative du dossier.

Octobre 1976

De Kassei et Atelier 3 écrivent une nouvelle lettre au ministère des Affaires bruxelloises dans laquelle ils expriment leur étonnement quant au retard de trois mois pour entamer les travaux de réparation.

Les plans de l'Atelier 3 qui ont été adaptés conformément aux remarques et aux désirs des habitants, sont terminés au mois d'octobre.

C'est ainsi qu'à la demande des personnes âgées, un ascenseur est prévu.

Le projet prévoit 22 logements sur un côté de la rue et sept appartements à l'Allée Verte, soit un total de 29 appartements répartis comme suit:

* rez-de-chaussée:
- 4 duplex de trois chambres plus la possibilité d'une chambre supplémentaire à l'entresol
- 1 appartement de 3 chambres
- 1 appartement de 1 chambre
- 1 studio ou un flat
* niveau 1:
- 1 appartement de 3 chambres
- 1 appartement de 1 chambre
- 1 studio ou un flat
* niveau 2:
- 1 appartement de 3 chambres
- 2 appartements de 2 chambres
- 1 appartement de 1 chambre
- 1 studio ou un flat
* niveau 3:
- 1 appartement duplex de 3 chambres
- 1 appartement duplex de 1 chambres
- 5 studios duplex de 1 chambre

plus 7 logements à l'Allée Verte.
De Kassei invite les habitants à faire leur choix et à s'inscrire sur la liste des prioritaires.

Novembre 1976
Les négociations avec la SNL s'avèrent difficiles. Pour finir le ministère des Affaires bruxelloises accepte que les plans soient transmis à la SNL, mais sans contre-proposition. *De Kassei* et Atelier 3 écrivent au ministère des Affaires bruxelloises pour critiquer le fait que des contreprojets ne sont pas faits.
Ils mettent la valeur architecturale du projet de la SNL nullement en question mais veulent souligner que les normes imposées rendent impossibles une certaine créativité. Ils sont convaincus que la réhabilitation offre la possibilité de donner du travail aux petites entreprises et d'utiliser de la main-d'oeuvre artisanale. Une reconstruction qui provoque l'expulsion et la démolition engendre des problèmes sociaux. La rénovation par contre permet des opérations «tiroir».
De Kassei et Atelier 3 rédigent un communiqué de presse avec Inter-Environnment dans lequel ils demandent une décision politique urgente pour la rénovation dont 50% serait à charge du ministère des Affaires bruxelloises et 50% à charge de la SNL.

Décembre 1976

Les Affaires bruxelloises invite Atelier 3 à une réunion sur le rue du Travail.

De Kassei manifeste par lettre au ministère des Affaires bruxelloises, son étonnement pour ne pas avoir été invitée à cette réunion, demande la confirmation des accords conclus, des règles de priorité pour les futurs habitants et la manière dont les loyers sont calculés.

Une lettre de Mr. Vanden Boeynants à la SNL confirme ce que les Affaires bruxelloises ont annoncé lors de la réunion: le comité ministériel des Affaires bruxelloises décide d'intervenir pour 50% dans les coûts de rénovation, le restant étant à charge de la SNL.

Mr. Vanden Boeynants confirme cela par écrit à *De Kassei* et leur fait parvenir la copie de la lettre à la SNL. Il déclare en plus que les projets doivent être étudiés plus en profondeur, qu'une réunion est prévue avec les locataires concernés par les nouveaux appartements, que le prix du loyer fait partie de l'étude, et que *De Kassei* continuera à être tenue au courant.

De Kassei remercie et demande de confirmer que les locataires pourront bénéficier des allocations ADIL.

Janvier 1977

Le 3 janvier le secrétariat d'Etat au Logement confirme que les habitants de la rue du Travail peuvent recevoir une allocation «ADIL» s'ils satisfont aux conditions de l'arrêté royal.

De Kassei envoie à la «SALAB» la liste des candidats locataires qui habitent rue du Travail, ainsi que celles de l'Union des locataires et de la Ligue des familles.

La «SALAB» répond qu'elle ne pourra tenir compte de ces listes que lorsque les habitants des maisons encore occupées du côté impair de la rue, auront été relogés dans les nouveaux logements.

Mars 1977

De Kassei envoie à la «SALAB» la liste des habitants qui souhaitent voir effectuer les premiers travaux le plus rapidement possible.

Une lettre de *De Kassei* à M. Debatty, attaché au secrétariat d'Etat au Logement, souligne qu'elle ne comprend pas pourquoi la «SALAB» n'a pas encore conclu de contrat avec «Atelier 3» pour les travaux de restauration de la rue du Travail.

La SNL partage cet avis, marque son accord sur l'ensemble du projet et espère que M. Debatty pourra faire en sorte que la décision ministérielle entre rapidement en application.

Mai 1977
La «SALAB» informe «Atelier 3» des souhaits de la SNL et de la nécessité d'établir un devis détaillé avant d'entamer l'étude du projet.

Juin 1977
«Atelier 3» commencera l'étude avant août 1977.

Octobre 1977
Rien n'a encore été entrepris. Les habitants sont sceptiques. Les anciens plans sont complétés à la lumière de la situation existante. «Atelier 3» propose à la «SALAB» d'entreprendre l'étude de manière rationnelle en faisant appel à un bureau d'ingénieurs-conseils, de procéder à une réduction des façades avant et de rendre la rue accessible aux seuls piétons.

Novembre 1977
Le contrat entre la SNL, le ministère des Affaires bruxelloises et le bureau d'architecture «Atelier 3» est signé le 29 novembre.
«Atelier 3» s'engage par ce contrat, à terminer les plans de rénovation de la rue du Travail pour la fin de 1978. *De Kassei* s'efforcera d'accélérer le début des travaux. Le contrat étant signé, on demandera à la «SALAB» d'accorder plus d'attention à la liste des candidats à un logement rénové et d'effectuer des démarches pour faire enregistrer officiellement les candidatures.

Fin 1977
La chute du gouvernement retarde malheureusement l'exécution de l'ensemble du projet. Entre-temps les gouttières brisées et les tuyaux d'évacuation des eaux gisent dans les caves. La pluie provoque d'importants dégâts aux plafonds et aux planchers en bois. Plus d'un an va s'écouler avant que des réparations soient effectuées.
La constitution d'un nouveau gouvernement, fin 1977, oblige désormais de devoir traiter avec trois cabinets ministériels au lieu d'un seul. Aucun de ces cabinets n'est en possession du dossier de la rue du Travail. Tout est à refaire. La «SALAB» demande aussi à «Atelier 3» de lui fournir un nouveau dossier complet.

Janvier 1978
Toutes ces opérations demandent beaucoup de temps. Le 20 janvier, M. Defosset, ministre des Affaires bruxelloises, accorde le feu vert à *De Kassei* pour la rénovation de la rue du Travail.

Février 1978

Cependant, un mois plus tard, M. Simonet, secrétaire d'Etat à l'Economie régionale, réagit en sens inverse et signale à *De Kassei* l'existence de l'arrêté royal du 28 mars 1977 (rénovation d'îlots). Cet arrêté royal permet aux 19 communes de Bruxelles d'obtenir un subside couvrant 80% des travaux de rénovation de tels îlots et un prêt sans intérêt de 15%. Le cabinet renvoie à ce sujet la maison de quartier à la commune. Malgré plusieurs lettres de rappel, le cabinet du ministre Anciaux ne répond pas officiellement. Il fait valoir qu'une décision finale n'est pas de sa compétence mais de celle du cabinet du ministre Simonet. Il s'efforcera, néanmoins, de convaincre la «SALAB» de ne pas démolir les maisons mais de les restaurer.

Mars 1978

Des pourparlers concernant la rue du Travail ont lieu au cabinet de M. Simonet mais sans la présence de *De Kassei*, d'Inter-Environnement Bruxelles et de l'«Atelier 3» jusqu'au moment où l'on se rend compte que leur présence est indispensable.

Tout paraît encore possible bien que l'on s'éloigne toujours davantage du projet initial. Des doutes surgissent à nouveau concernant la priorité à donner au relogement des habitants de la rue, après la rénovation des maisons. L'aménagement en voie piétonne est également remis en question.

Avril 1978

Le cabinet du ministre Simonet demande à l'«Atelier 3» d'établir des plans plus modestes, c'est-à-dire moins coûteux, dans un délai de trois semaines seulement alors que l'étude précédente avait demandé un an de travail. Le premier projet avait démontré la possibilité de fournir des logements d'un confort maximum par des démolitions et des constructions nouvelles.

Le but visé maintenant est une rénovation des logements aussi peu coûteuse que possible.

Cette décision de revoir les plans est la conséquence d'une surestimation des coûts (e.a. achats de terrains, délabrement et «taudisation» du patrimoine immobilier et hausses de prix, découlant de la rénovation toujours reportée) signalée lors d'une réunion du 24 mai. Certaines données, qui n'avaient pas été prises en compte pour établir un devis, furent ajoutées par la suite.

Mai 1978

Suite à cette décision les logements ne rencontreront que partiellement les besoins de la population.

On prévoit maintenant:

- 11 duplex avec 3 chambres à coucher;
- 4 appartements avec 3 chambres à coucher;
- 4 appartements avec 1 chambre à coucher;
- 2 studios;
- la possibilité d'attribuer cinq ou six chambres supplémentaires ouvrant directement sur le jardin à l'un ou l'autre locataire du rez-de-chaussée;
- une vaste cave par appartement pouvant servir d'espace de bricolage.

Cette solution est malgré tout acceptable si l'on peut garantir que les maisons du côté pair de la rue répondront mieux aux besoins de la population.

Par rapport au premier projet et sur la base des prix unitaires de 1976, la rénovation légère reviendrait à 5.600 FB le m².

Juin 1978

Le cabinet du ministre Simonet informe officieusement *De Kassei* du refus de la Cour des Comptes d'accorder au «Comité ministériel des Affaires bruxelloises» les fonds nécessaires pour restaurer les maisons de la rue du Travail.

Des habitants de la rue du Travail furent expulsés il y a quatre ans parce que la «SALAB» voulait construire de nouveaux logements sociaux. Les locataires qui ont continué à habiter la rue du Travail ne se résignent cependant pas.

Une pétition établie par *De Kassei* exprime ce qui suit:

«Quatre ans se sont écoulés depuis les premières expulsions; quatre ans durant lesquels les habitants qui sont restés, doivent compter sur la promesse d'être relogés, quatre ans durant lesquels les maisons en bon état se transforment peu à peu en taudis. Il est urgent et indispensable que les autorités compétentes offrent une solution conforme aux besoins des habitants et des futurs locataires.» Les habitants exigent:

«- que la restauration des maisons (numéros pairs) débute le plus rapidement possible;
- que les loyers restent adaptés aux possibilités financières des habitants prioritaires de la rue du Travail et que les ayants droit puissent prétendre à une allocation «ADIL»;
- qu'il y ait suffisamment d'appartements tant pour les isolés que pour les grandes et plus petites familles, pour autant que la structure des bâtiments permette une cohabitation harmonieuse;

- que la rue soit réservée à la seule circulation locale;
- que les maisons inoccupées (côté impair) de la rue soient à nouveau louées et que les autres soient bien entretenues.»

LA REHABILITATION A BRUXELLES

VERNIEUWBOUW TE BRUSSEL

UNE NECESSITE URGENTE

EEN DWINGENDE NOODZAAK

buurthuis «de kassei»
conseil urbain nord

édit. resp. - ver. uitg. :
stefan van den bossche
haachtse stwg. 677
1030 brussel

in de **NOORDWIJK**
sedert 4 jaar en
ondanks de beloften van de
betrokken overheden, blijven
de **WONINGEN** van de
ARBEIDSSTRAAT
VERKROTTEN !

au **QUARTIER NORD**
depuis 4 années
et malgré les promesses des
pouvoirs concernés, les
HABITATIONS de la
RUE DU TRAVAIL
RESTENT
ABANDONNEES !

Novembre 1978

Dans une lettre du 29 novembre 1978, le ministre Simonet informe la «SALAB» que le ministère des Affaires bruxelloises ne supportera pas plus de 50% de la rénovation. Dans le cadre de la rénovation d'îlots, seules les communes peuvent obtenir des subsides. Pour l'«Atelier 3» qui avait conclu un contrat avec le Ministère des Affaires bruxelloises et la SNL, l'aventure de la rue du Travail se termine.

Décembre 1978

Une étude socio-démographique de la rue du Travail et l'Allée Verte n° 42-43 au 31.12.1978 révèle les données suivantes:

Tableau 18. Répartition des habitants selon l'âge et le sexe

âge	*homme*	*femme*	*total*
0 – 19	3	4	7
20 – 39.	2	-	2
40 – 59.	8	8	16
60 – 79	5	12	17
80+	-	3	3
inconnu	8	8	16
total	26*	35*	61*
%	42,6%	57,3%	

* Les données concernant le nombre d'hommes, de femmes et de personnes adultes ne correspondent pas avec celles des tableaux suivants. Après vérification, nous n'avons pas pu en obtenir la raison. Les données originales ont donc été maintenues telles quelles.

Tableau 19. Répartition de la population selon l'état civil et le sexe

Situation familiale	*homme*	*femme*	*total*
marié	14	14	28
divorcé	-	3	3
veuf/veuve	3	8	11
célibataire	6	3	9
inconnu	4	2	6
Total	27	30	57

Nationalité de la population: Belge exclusivement.

Tableau 20. Période d'arrivée des familles dans le quartier

date	*rue du Travail*	*Allée Verte 42-43*
avant 1961	5	4
1961-1965	8	5
1966-1970	5	2
1971-1975	3	-
1976-1977	-	-

Tableau 21. Activité de la population adulte

activité	*nombre*
actif	14
pensionné	10
pensionné (sans profession)	8
sans profession	4
inconnu	21
total	57

Tableau 22. Statut professionnel de la population adulte (sans tenir compte de l'exercice effectif de la profession)

profession	*nombre*
ouvrier	19
employé	4
profession liberale	2
sans profession	10
inconnu	22
total	57

1979

La «SALAB» contacte fin avril le bureau d'architecture Van den Bossche pour dresser les plans d'une rénovation lourde de la rue du Travail.

1980

La rue se vide progressivement. En juin, une dizaine de locataires seulement y habitent encore. Les maisons inoccupées ne sont plus mises en location.

1982

A la mi-janvier, l'entrepreneur reçoit les plans de la rénovation de la rue du Travail. Tous les locataires ont quitté la rue. Ils sont réinscrits pour être relogés à la «SALAB», au «Foyer bruxellois», au «Foyer laekenois» ou ont quitté spontanément le quartier. Les travaux débutent le 1er décembre 1982.

La rénovation est difficile. Seuls les façades principales et les murs mitoyens seront conservés. Les façades arrière, plafonds et planchers en bois sont démolis.

La profondeur initiale est allongée de deux mètres. La toiture des mansardes est récupérée pour aménager en duplex les appartements du 4e niveau. Aux niveaux un, deux et trois, deux ou même trois maisons sont souvent réunies pour en faire de grands appartements. Pour remédier au danger d'effondrement, les démolitions auront lieu, alternativement, deux par deux.

1983

Le chantier de la rue du Travail, en pleine activité, est un bel exemple de rénovation extrêmement coûteuse causée par la lenteur des procédures administratives et un manque de volonté de la «SALAB» (devenue la «SCLAB»: «Société coopérative du logement de l'Agglomération bruxelloise»).

Après des années d'abandon et de non-restauration des dégâts encourus, les maisons sont à ce point taudifiées que la «SCLAB» ne conserve que les façades principales et construit derrière elles de nouveaux appartements selon le gabarit existant. La rénovation est importante et financièrement très lourde.

Point positif, la restauration des maisons peut finalement se faire.

Alors que l'urbanisme du quartier est demeuré en veilleuse pendant plusieurs années, les choses recommencent à bouger. Outre la rue du Travail, quatre autres projets sont terminés ou en chantier:

- terminée: la restauration de l'hôtel Palace;
- pas terminé, mais en chantier depuis un an: le complexe «Bloemenkrans», rénové par le Fonds du logement...
- à peine en chantier: le nouveau bâtiment du «Foyer schaerbeekois» situé à l'angle des rues Gaucheret et Thomas;
- une grande fosse est creusée devant le dépôt du tram pour construire l'hôtel Président.

Août 1984
L'Union des locataires du quartier Nord (ULQN) demande par écrit à la «SCLAB» de pouvoir disposer des maisons de la rue du Travail. L'ULQN devra sans doute se concerter avec celle de Schaerbeek, également partie demanderesse.

Septembre 1984
L'ULQN écrit à la «SCLAB» pour soutenir la candidature de trois de ses membres inscrits auprès de la société.

Septembre-octobre 1984
Le chantier progresse bien. Les premiers logements (côté pair) pourraient être occupés fin 1984. L'autre côté de la rue serait terminé fin 1985. Les maisons en meilleur état situées à l'angle de l'Allée Verte pourront être occupées au début de 1985.
La répartition des 92 appartements se présente comme suit:

Tableau 23. Répartition des logements selon leur taille

chambres à coucher	*1 chambre*	*2 chambres*	*3 chambres*	*4 chambres*
rue du Travail				
- côté pair	13	6	13	3
- côté impair	15	15	7	-
Allée Verte				
- n° 42	10	-	-	-
- n° 43	10	-	-	-
total (92 app.)	48	21	20	3

La «SCLAB» n'a plus entendu parler de la promesse faite en 1976 par la ville de Bruxelles d'aménager la rue du Travail en «woonerf» (îlot clos). La rénovation du côté pair de la rue est terminée fin 1984.

Début 1985
La restauration des maisons à l'angle de l'Allée Verte est achevée.

Septembre 1985
M. De Rycke, directeur de la «SCLAB», souhaite rencontrer une délégation de l'ULQN avant la fin du mois.
Les logements seront attribués à partir d'octobre 1985.

M. De Rycke n'est pas présent à la réunion... les travaux ayant subi des retards, ils ne seront achevés qu'en décembre 1985.
L'ULQN prend à nouveau rendez-vous avec M. De Rycke.

Novembre 1985
Lors d'une réunion avec une délégation de l'ULQN, M. De Rycke exprime le point de vue de la «SCLAB», à savoir:
- ne pas admettre plus de 20 à 25% d'immigrés dans ses logements;
- son désaccord quant à la demande de l'ULQN de devenir locataire principal;
- accepter de collaborer avec l'ULQN, si celle-ci se porte garante du paiement des loyers;
- mettre en location 92 appartements dont les premiers seront attribués dans un mois et demi.

De son côté l'ULQN:
- veut bien avancer le montant des loyers, sous réserve toutefois des prix qui seront demandés;
- est disposée à garantir le bon entretien des logements;
- demande en échange que:
  * 20% des logements (18 appartements) soient attribués à des membres de l'ULQN;
  * l'ULQN propose elle-même les candidats locataires avec droit de veto pour la «SCLAB»;
  * les membres de l'ULQN aient la priorité lorsqu'un logement devient vacant;
- est prête à servir d'intermédiaire entre la «SCLAB» et les membres de l'ULQN et à contribuer à une bonne cohabitation entre Belges et immigrés.

Décembre 1985
L'ULQN n'ayant pas obtenu de la «SCLAB» de réponse écrite à ses propositions reprend contact par téléphone. La «SCLAB» estime que les propositions de l'ULQN vont trop loin, demande dès lors plus de souplesse, et insiste pour obtenir une garantie morale étant donné ses expériences négatives avec des familles d'immigrés. L'ULQN souligne que si elle se porte garante, elle veut aussi rester en relation avec ses membres et obtenir des avantages en contrepartie. Fin 1985, début 1986, les travaux de rénovation (côté impair de la rue) sont terminés.

Janvier 1986
La «SCLAB» est d'accord de reloger cinq membres de l'ULQN. En soulignant que la société ne veut pas faire de la rue du Travail un ghetto marocain, le directeur signale qu'il est à la recherche de locataires de nationalité belge. Les membres de l'ULQN qui discutent de la question, arrivent aussi à la conclusion que la rue doit être habitée par une population mixte. Ils estiment, cependant, que reloger cinq membres c'est trop peu. L'assemblée générale décide finalement de rechercher des habitants de nationalité belge à la condition que l'ULQN puisse disposer de davantage de logements.

Février 1986
Avant d'aller à la SCLAB, les candidats locataires belges s'adressent à l'ULQN et reçoivent une carte mentionnant qu'ils sont envoyés par elle. Les membres et le secrétariat de l'ULQN recevant des demandes de dizaines de candidats locataires, davantage de (grands) appartements leur seront systématiquement attribués.

Mars 1986
Le 25 mars, l'ULQN rencontre M. De Rijcke. L'ULQN négocie pour obtenir que l'on tienne compte de sa liste de prioritaires lors de l'octroi d'appartements à ses membres.

Avril 1986
Les premières familles sont relogées à la rue du Travail. Les logements seront ensuite progressivement occupés.

Mai 1986
Début mai, trois membres de l'ULQN sont relogés à la rue du Travail avec la cosignature et l'aval de l'ULQN.
A la mi-mai, huit membres de l'ULQN ont été relogés.
L'ULQN est financièrement responsable du paiement des loyers de ses membres jusqu'à concurrence de 45.000 F par mois. Si l'un d'eux ne paie pas, on demandera à la SCLAB de lui envoyer un préavis. La SCLAB veut également loger des Belges à la rue du Travail.
Fin mai, des problèmes apparaissent déjà avec les ascenseurs et les hottes aspirantes. L'ULQN organise une réunion avec les habitants de la rue. En obtenant deux appartements supplémentaires, 11 de ses membres sont relogés.

Septembre 1986
L'ULQN obtient un appartement de plus. En vue de la réunion des habitants du 6 septembre, l'ULQN ouvre une enquête concernant l'entretien des espaces communs. La majorité des habitants est d'accord d'instaurer un tour de rôle pour entretenir les cages d'escalier et les ascenseurs, ce qui permettra d'épargner des frais d'entretien. La SCLAB promet de faire le nécessaire pour résoudre le problème des ascenseurs et des hottes.

Octobre 1986
L'ULQN ayant reçu un appartement supplémentaire en a maintenant 13 au total. Sa première liste des prioritaires est ainsi épuisée. L'ULQN a quelques grands appartements de quatre chambres dont le loyer de base est de 7.500 F par mois.
L'ULQN dresse une nouvelle liste de prioritaires, pour le cas où d'autres appartements deviendraient vacants.

Décembre 1986
Il y a des problèmes d'humidité dans les appartements de la rue du Tavail. Pour la SCLAB, cela viendrait de la condensation. L'ULQN désignera un expert pour rechercher la cause de ces problèmes d'humidité.

Janvier-Février 1987
L'expert d'Habitat et Participation qui examine les maisons est d'avis que les problèmes d'humidité résultent de vices de construction et non de condensation. Officiellement, la première étude ne fournit cependant pas de conclusions définitives. Si de nouveaux problèmes se présentent, ils devront être signalés.

Mars 1987
M. Salemaekers, administrateur de la SCLAB, refuse d'assister à une réunion dans la petite salle de la rue du Travail. Le but de cette réunion, demandée par l'ULQN, serait de permettre au plus grand nombre d'habitants d'avoir un droit de regard sur les problèmes d'humidité.

Avril 1987
L'expert d'Habitat et Participation, reconsulté, établit un état des lieux des problèmes d'humidité pour que les habitants soient informés.

Le 10 avril, l'ULQN rencontre le président de la SCLAB et un des administrateurs. De cet entretien il ressort que les administrateurs ne sont pas au courant de la collaboration existant entre l'ULQN et la SCLAB. Cette dernière signale que la demande de disposer de la petite salle doit désormais être signée par quelques habitants. En ce qui concerne les problèmes d'humidité, la SCLAB fait savoir:

- qu'elle ne dispose pas d'argent pour envoyer un architecte inspecter chaque appartement; l'ULQN est libre de le faire si elle le désire et possède les fonds nécessaires;
- qu'il n'est pas possible d'exécuter d'importants travaux, à moins d'augmenter les loyers.

L'ULQN fait observer que le propriétaire doit veiller à l'habitabilité et à l'entretien des logements.

Octobre 1987

Lors d'une réunion entre l'ULQN et les habitants, les problèmes d'humidité sont évoqués et des plaintes formulées concernant le nettoyage à tour de rôle des espaces communs. Les membres présents demandent de s'adresser à une firme de nettoyage.

Mai 1988

Une réunion a lieu pour discuter de l'augmentation des charges.

Décembre 1988

L'ULQN demande à ses 13 membres qui ont été relogés s'ils ne voudraient pas lui verser à nouveau leurs loyers. L'ULQN pourrait ainsi rester en relation avec eux et les tenir au courant des événements si des problèmes se posent avec la SCLAB. En cas de départ d'un membre de l'ULQN, cet arrangement aurait par ailleurs l'avantage de permettre son remplacement par un autre membre.

Février 1989

Trois appartements sont vacants. L'ULQN contacte la SCLAB pour lui demander si ces appartements peuvent être loués à ses membres. Malgré plusieurs rappels la démarche n'aboutit pas.

1991

La rénovation des façades principales des maisons restaurées de la rue du Travail, datant de 1902, débute enfin. Fin avril 1991, les façades nettoyées avec de l'eau sous haute pression sont ensuite traitées avec un

produit anti-humidité. Les fenêtres aussi font l'objet de soins appropriés. Les deux maisons situées à l'angle de l'Allée Verte sont repeintes. Dans la rue du Travail, des dessins en mosaïque sont appliqués sur les façades. Fin octobre, les façades ont ainsi retrouvé leurs couleurs.

Quelques dates

Les premières promesses
En janvier 1974, la SCLAB fait part aux habitants de la rue du Travail de son intention de démolir les maisons ouvrières existantes pour construire de nouveaux logements sociaux.
En février 1974, on promet aux habitants qu'ils auront la priorité pour occuper ces logements et que les démolitions se feront en plusieurs étapes.

Premières réactions des habitants
Les habitants, réagissant dès l'annonce en janvier 1974 de la démolition des maisons de la rue du Travail, se déclarent opposés à la démolition des habitations existantes et en faveur de leur rénovation.

Présentation des plans
Octobre 1976, mai 1978

Commencement des travaux
Au printemps 1983, le chantier de la rue du Travail est en pleine activité.

Premières occupations
La réfection du côté pair de la rue est achevée fin 1984. Début 1985 les maisons situées à l'angle de l'Allée Verte sont rénovées et avant la fin de l'année, celles de l'autre côté de la rue. Les premiers locataires ne peuvent occuper les logements rénovés qu'à partir d'avril 1986. Les appartements sont ensuite progressivement attribués au second semestre de 1986 et en 1987.

Achèvement des travaux
Fin 1985, toutes les maisons ont été renovées. En 1991, les façades principales sont remises en état.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
En janvier 1974, le nouveau projet de construction de la SCLAB prévoit:
- 80 appartements avec 1 chambre pour 2 personnes;
- 12 appartements avec 3 chambres pour 5 personnes;
- 10 appartements avec 4 chambres pour 7 personnes.

Les bâtiments auront 5 étages.
Près de trois ans plus tard, en octobre 1976, le projet de rénovation légère, élaboré par l'«Atelier 3», prévoit un total de 29 logements, 22 le long du seul côté pair de la rue du Travail et 7 à l'Allée Verte.
Ceux de la rue du Travail se répartissent comme suit:
- 5 duplex avec 3 chambres;
- 1 duplex avec 2 chambres;
- 5 duplex avec 1 chambre;
- 3 studios.

Les adaptations apportées par l'«Atelier 3» en mai 1978 à la répartition des logements des numéros pairs de la rue donnent:
- 11 duplex avec 3 chambres
- 4 appartements avec 3 chambres
- 4 appartements avec 1 chambre
- 2 studios.

En raison de difficultés budgétaires et juridiques, les partisans de la démolition tentent à nouveau de faire triompher leur point de vue. Le bureau d'étude Van den Bossche, chargé d'un nouvel examen technique pour trancher la difficulté, propose une rénovation lourde comportant de nouveaux planchers, toitures et murs arrière mais conservant les façades principales et les murs mitoyens. En 1984, lorsque le côté pair de la rue est enfin mis en chantier, 92 appartements seront finalement construits derrière les anciennes façades principales.

Appartements rénovés
92 appartements.

Appartements occupés
92 appartements.

Habitants ayant quitté la rue du Travail
Tous les habitants ont finalement déserté la rue du Travail. En 1975, après la déclaration d'insalubrité des maisons et l'expulsion de leurs

habitants, le côté pair de la rue avait déjà été abandonné. En juin 1980, une dizaine de locataires seulement habitaient encore dans la rue. La rénovation lourde finalement choisie ne permet plus aux habitants de demeurer dans leur logement. Etant donné que les logements vacants ne sont plus mis en location et que les habitants les ont spontanément quittés, les maisons à restaurer sont inoccupées début décembre 1986 avant le début des travaux de rénovation lourde.

Tableau 24. Nombre et type de logements

1984	*1 chambre*	*2 chambres*	*3 chambres*	*4 chambres*
rue du Travail				
- côté pair	13	6	13	3
- côte impair	15	15	7	
Allée Verte				
- n° 42	10	-	-	-
- n° 43	10	-	-	-
total (92 app.)	48	21	20	3

Habitants effectivement relogés
Une personne qui habitait avant la rénovation l'immeuble situé à l'angle de l'Allée Verte est relogée dans la rue du Travail en 1988. Toutes les autres personnes sont de nouveaux habitants.

Loyer des logements selon la catégorie
Pas de données.

Nouveaux habitants (originaires d'autres quartiers)
Leur nombre n'est pas connu. Toutefois, environ 30% des habitants ne sont pas Belges.

Concertation avec les habitants

Quand
En 1975, des actions conjointes des habitants de la rue du Travail et de la maison de quartier *De Kassei* aboutissent à la levée du permis de démolition des maisons.
En 1976, quand M. Van den Boeynants, ministre des Affaires bruxelloises, décide de restaurer les logements, deux projets de rénovation légère

(conservant la structure interne des bâtiments), concertés avec les habitants sont proposés à la «SALAB».

Comment
De Kassei, qui soutient l'action des habitants, fait connaître leur point de vue en écrivant à différentes instances de protection de l'habitat («BRAL»; «Inter-Environnement»; «Commission royale de protection des monuments et des sites») et aux autorités responsables de la ville. Des réunions d'information et le dépôt de pétitions ont également lieu.

Matières
Opposition aux démolitions, proposition de rénovation légère des logements existants.

Compétences
Les plans de rénovation sont adaptés aux souhaits des habitants. Un ascenseur est entre autres installé.

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
On ne connaît pas le nombre de locataires qui vivent dans le quartier. Pour les anciens locataires, l'accessibilité est très réduite. Une femme seulement a été relogée dans les habitations restaurées.

Autochtones/allochtones
Voir Tableau 26.

Tableau 25. Nombre de logements, d'habitants et occupation moyenne par logement

Rue du Travail	*nombre de logements*	*nombre d'habitants*	*densité*
	92	247	2.68

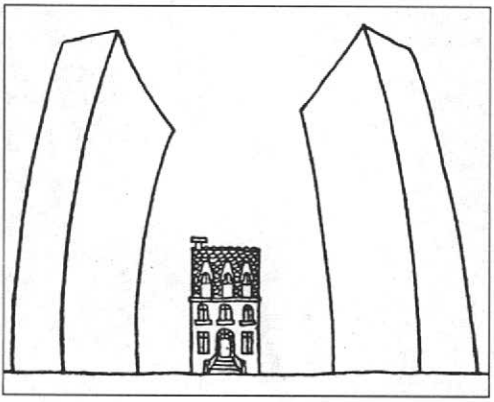
Tableau 26. Nationalité des habitants

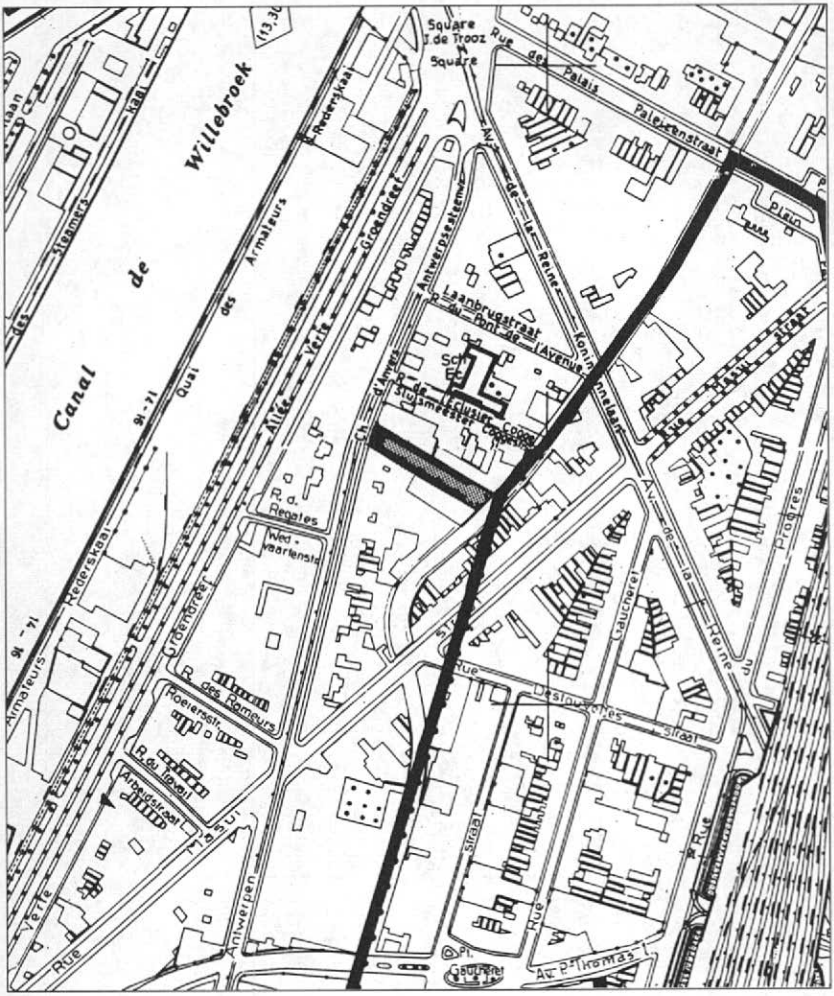
nationalité	*Belges*	*Maroc.*	*Turcs*	*Grecs*	*autres*
chiffres absolus	120	94	0	9	24
%	48,6	38,1	0	3,6	9,7

Tableau 27. Répartition des ménages belges et non-belges, selon leur taille (en %)

personnes/ménages	*1*	*2*	*3 – 4*	*5 – 6*	*+6*	*total*
Belges	63,6	19,5	12,7	4,2	0	100
non-Belges	25,3	19,2	28,1	15,9	11,5	100

Source: RISO 1991.




Canal de Willebroek
Quai des Armateurs
Rue des Armateurs
Rederskaai
Rederijkaai
Grootdreef
Antwerpsesteenweg
Laanbrugstraat
Pont de la Reine
Avenue de la Reine
Square de Trooz
Rue des Palais
Paleisstraat
Regates
Wedvaartenstr.
Hoienstr.
R. des Remeurs
R. du Travail
Arnoudstraat
Rue Verte
Antwerpen
Rue Uslouvaines
Straat
Cauchereel
Progres
Av. de la Reine
Av. P. Thomas
Gaucheret

5. Projet «Bloemenkrans»

Situation

En général

Le Bloemenkrans est un complexe de logements de style cubique, construit en 1927, auquel on accède par une impasse qui débouche au numéro 427 de la chaussée d'Anvers. Les neuf immeubles du complexe – 60 appartements au total – sont désignés chacun par l'initiale d'un nom de fleur (Aster, Bégonia, Camélia, Dahlia, Edelweiss, Fuchsia, Géranium, Hortensia, Iris). L'ensemble constitue ainsi une couronne florale.

Les immeubles A et I donnent sur la chaussée d'Anvers. Les autres sont construits autour d'une longue cour intérieure. Les appartements situés le long de la chaussée d'Anvers sont plus vastes, diversifiés et en meilleur état que les autres. Derrière la porte d'entrée, de part et d'autre de la cour, on découvre deux immeubles d'habitations qui se ressemblent très fort. Le bâtiment de gauche a trois étages, celui de droite en a deux.

A gauche de la cour intérieure on trouve 24 appartements de trois chambres (loyer 1975: 850 F par mois); à droite il y a 24 autres appartements de deux chambres (loyer: 700 F). A chaque étage des neuf immeubles, deux petits appartements donnent sur la cage d'escalier. Les appartements en façade ont cinq chambres (loyer: 1.600 F).

En 1977, la situation de l'impasse se présente comme suit: à l'extérieur des vieilles boîtes aux lettres fixées de travers et à différentes hauteurs, de même que les sonnettes. Des chats rôdent partout... la lessive pend aux petites terrasses... Un homme âgé fume sa pipe.

Au bout de l'impasse de 100 m, de petites cabanes en bois, délabrées, bordant une pelouse minuscule, servent de remises pour les poubelles. Trois grands peupliers (les seuls existant dans le quartier) apportent de l'ombre à la pelouse.

Derrière le mur de trois mètres de haut qui clôture l'impasse, l'ancien lit voûté de la Senne sert en grande partie d'endroit de stationnement et d'entreposage pour le parc automobile des services communaux et les anciens ferronniers du quartier.

A droite du Bloemenkrans on trouve une entreprise spécialisée, dans les techniques frigorifiques; l'arrière du terrain sert d'endroit d'entreposage à une entreprise de déménagement.

A gauche du complexe, des carcasses de voitures s'entassent sur un terrain en friche.

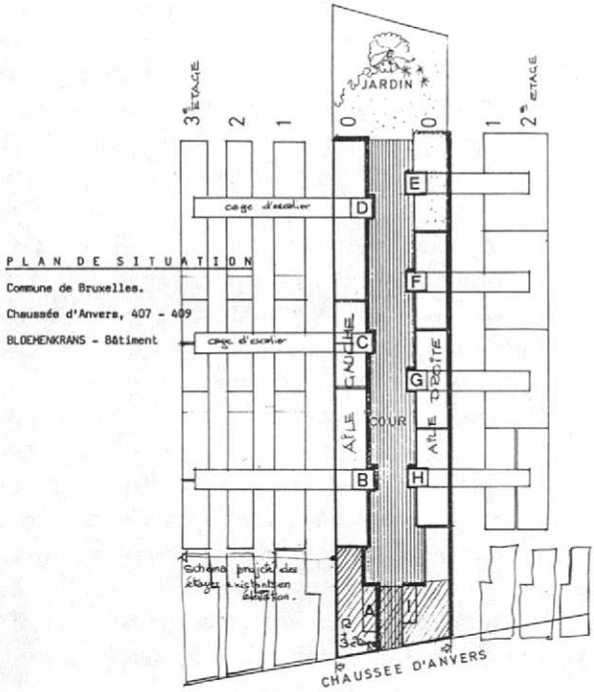
Aspect juridique

Le propriétaire du 407 chaussée d'Anvers est une S.A. de logements populaires administrée par un gérant local, chargé par la véritable propriétaire, détentrice de 80% des actions et qui habite en France, de veiller aux intérêts de la société. Cette forme de gestion boiteuse et l'absence de celle qui possède la plus grande partie des actions permet difficilement de placer la S.A. propriétaire devant ses responsabilités.

L'habitant et le propriétaire du Bloemenkrans sont liés par un contrat verbal de location. Cette forme de contrat offre peu de garanties.

A Bruxelles, le délai de résiliation d'usage est d'un mois pour un contrat verbal. Les locataires peuvent dès lors difficilement, voire même pas du tout, obliger le propriétaire à entretenir le complexe dont ils risquent à tout moment d'être expulsés.

BLOEMENKRANS (Chaussée d'Anvers 407)



Les loyers demandés aux habitants du Bloemenkrans sont bas. Ceux-ci doivent, en revanche, subir les inconvénients de vivre dans des bâtiments mal entretenus par un propriétaire qui ne peut ou ne veut plus investir. Les toitures percées accroissent le danger de voir les logements se transformer en taudis. Le complexe est en outre confronté à tous les problèmes propres à un vieux quartier: bâtiments en mauvais état, éclairage insuffisant, isolation déficiente, manque d'installations sanitaires. Depuis fin 1975, un comité de locataires s'efforce d'améliorer le cadre de vie, ce qui n'est pas facile avec des personnes âgées ou isolées et aux faibles revenus.

Aperçu sociographique du Bloemenkrans
Situation au 31 octobre 1977.

Age et sexe de la population
La population du Bloemenkrans est âgée. 40% des habitants ont plus de 60 ans. Cette proportion est de 50% pour les femmes. 16% seulement des habitants ont moins de 20 ans.
Dans la catégorie 20-40 ans, il y a relativement plus d'hommes qui vivent isolés, séparés ou divorcés.
Un jeune homme handicapé mental du groupe des 20-39 ans a été repris dans la catégorie 0-19 ans dans le tableau ci-après (tableau 28).

Tableau 28. Age et sexe des habitants

âge	*homme*	*femme*	*total*
0 – 19 j.	6	6	12
20 – 39 j.	13	3	16
40 – 59 j.	11	8	19
60 – 79 j.	13	12	25
80 +	2	3	5
total	45	32	77

Situation familiale de la population adulte
1/3 seulement des adultes sont mariés. 1/6 des habitants, surtout parmi les plus âgés, vivent ensemble sans être mariés.
Au total 45% des habitants vivent seuls. Cette proportion s'explique par la surface réduite des appartements. Six familles seulement ont des enfants (tableau 29).

Tableau 29. Etat civil de la population adulte (> 21 ans)

état civil	*homme*	*femme*	*total*
marié	11	11	22
séparé	9	4	13
veuf/veuve	4	9	13
célibataire	14	2	16
total	38	26	64

Nationalité de la population adulte

Comparativement à la situation qui prévaut dans le quartier la proportion de population étrangère est très faible (moins de 10% contre 50% dans le quartier).

Tableau 30. Nationalité de la population adulte (> 21 ans)

nationalité	*total*
belge	60
néerlandaise	1
marocaine	1
grecque	2
total	64

Profession et activité de la population adulte

Plus de la moitié de la population adulte a le statut d'ouvrier (tableau 31).

Tableau 31. Statut professionnel de la population adulte (> 21 ans)

profession	*nombre*
ouvrier	36
employé	9
profession liberale	3
sans profession	16
total	64

Ce tableau ne tient pas compte du caractère actif ou non de la profession. Le taux d'activité est repris dans le tableau ci-dessous (tableau 32).

Tableau 32. Population adulte active et inactive

actifs et inactifs	*nombre*
actif	26
pensionné	27
invalide ou malade de longue durée	6
sans profession	5
total	64

40% des adultes sont actifs. Parmi eux, certains sont chômeurs. Un peu plus de 40% des habitants sont pensionnés. Une grande partie de ces derniers ne jouit pas d'une pension complète en raison d'un nombre insuffisant d'années d'activité. Outre les actifs devenus invalides, il y a encore cinq autres pensionnés atteints d'invalidité.

Arrivée au Bloemenkrans

28% de la population adulte habitait déjà au Bloemenkrans avant 1961 (tableau 33).

Tableau 33. Période d'arrivée au Bloemenkrans

année d'arrivée	*nombre*
avant 1961	18
1961 – 1965	6
1966 – 1970	16
1971 – 1975	17
1976 – 1977	7
total	64

A partir de 1966, de nombreux départs ont eu lieu à cause de la mise en oeuvre du projet Manhattan. C'est surtout le cas des habitants les plus aisés. Ceux-ci sont partis dès qu'ils ont pu louer un logement plus confortable. La plupart des locataires, surtout les personnes âgées, considèrent cependant le Bloemenkrans comme leur résidence définitive.

Aperçu chronologique

1975

Fin 1975, un comité de locataires, créé à l'initiative de la maison de quartier *De Kassei*, s'efforce d'améliorer l'habitat dans le complexe. Chaque locataire est contacté par le comité.

Lors d'une de ces visites un ancien ouvrier peintre a raconté qu'un jour, il a loué un taxi pour aller à Paris avec son avocat pour rencontrer la propriétaire, une Française, de la famille de la firme R. Il est allé lui rendre visite pour lui demander de rembourser une partie du loyer pour un appartement de trois chambres parce que, durant la guerre, une des chambres a été détruite par une bombe! (Nous ne sommes pas parvenus à connaître le résultat de sa démarche.)

1976

Le comité de locataires se montre très actif et se réunit presque chaque semaine, généralement en présence de sept locataires. A l'ordre du jour, la mise en oeuvre de diverses actions:

- inventaire des besoins;
- la prolongation de l'éclairage nocturne dans la cour intérieure et dans les couloirs;
- la réalisation d'une opération peinture pour laquelle la ville de Bruxelles fournit 25 kilos de couleur au comité;
- la demande et l'obtention d'une enquête en matière de sécurité incendie;
- le renouvellement de l'inscription «Bloemenkrans» au dessus de la porte d'entrée;
- l'instauration d'un passage protégé devant le complexe chaussée d'Anvers;
- l'aménagement du jardin et le remplacement des anciennes cabanes par des nouvelles;
- la remise en état des toitures et de l'espace intérieur;
- l'octroi, pour chaque locataire, d'une boîte aux lettres individuelle et uniforme;
- la mise sur pied d'une animation de quartier pour la Saint-Nicolas et pour les fêtes de la nouvelle année.

En automne 1976, en raison des pluies, le comité commence à s'occuper du problème urgent de la restauration des toitures et de la cour intérieure dont l'eau inonde le rez-de-chaussée de certains appartements.

La S.A. Bloemenkrans, qui est sur le point de vendre ses actions, ne parle plus de rénovation ni d'investir encore dans le complexe. La répa-

ration des toitures, qui assure une plus-value aux immeubles, est autorisée mais aux risques de ceux qui en prennent l'initiative. La propriétaire ne se montrant pas accommodante, l'aide des Compagnons Bâtisseurs (Bouworde) est sollicitée.
Les habitants, liés par un contrat verbal de location, craignent une hausse des loyers. Un règlement financier est alors proposé. Les réparations intérieures seraient payées par les locataires, celles de l'extérieur seraient financées par des actions et des dons. Le comité organise à cet effet une kermesse aux boudins (fournis gratuitement par une personnalité politique bruxelloise connue pour gagner aussi des voix aux élections communales!) et vend des autocollants «S.O.S. Bloemenkrans».

1977

Moins actif à partir de 1977, le comité des locataires cessera ensuite toute activité.
En été, les «Compagnons Bâtisseurs» réparent les toitures, tapissent une dizaine de chambres et repeignent la moitié des portes et des fenêtres. D'abord sceptiques, les habitants se montrent maintenant enthousiastes. Certains effectuent des travaux de peinture et aident les personnes envoyées par les «Compagnons Bâtisseurs». De nouvelles lettres «Bloemenkrans» apparaissent au-dessus de l'entrée à la chaussée d'Anvers. La bonne humeur est rétablie: on trinque ensemble et, de terrasse à terrasse, l'on s'informe de l'état d'avancement des travaux. Chacun, y compris les enfants, apporte sa contribution lorsqu'elle est demandée. Journalistes et cameramen de la télé viennent sur les lieux.
Un groupe d'études, l'A.S.B.L. «Fondation Henri Beyaert» intéressée par les problèmes de la rénovation d'habitations sociales, est sollicité pour prendre des initiatives en vue de restaurer le Bloemenkrans. Cette association charge le bureau d'architectes «Atelier 3» d'établir les plans nécessaires.
En septembre, l'«Atelier 3» soumet les premières esquisses du projet.
Fin décembre, un avant-projet d'ensemble, élaboré sur la base des esquisses adoptées pour une rénovation éventuelle du Bloemenkrans, est déposé et accompagné d'une estimation des coûts.
L'objectif d'«Atelier 3» est de combiner aussi avantageusement que possible les souhaits des habitants et les normes de l'Institut national du logement (INL). Selon les architectes de cet atelier, le coût de la rénovation ne peut pas être inférieur à leur projet. Pour la «Fondation Henri Beyaert» le projet manque de sobriété, mais elle estime qu'il s'agit cependant d'un instrument suffisamment intéressant pour convaincre

des entreprises de construction de rénover le Bloemenkrans. Mais pour entamer ces travaux il faut d'abord trouver un autre acquéreur qui serait de plus intéressé par sa rénovation.
Et si l'on recherche cet acquéreur au sein des institutions publiques, des lenteurs administratives risquent d'entraver la réalisation rapide du projet. Comme ni la maison de quartier *De Kassei*, ni la «Fondation Henri Beyaert» ne peuvent, elles-mêmes, obtenir de subsides, il faudrait trouver un autre investisseur.

1978

Lors des réunions des 11 et 26 janvier auxquelles n'assistent que deux habitants seulement, le comité des locataires décide de se rendre à la permanence de quartier du bourgmestre Van Halteren pour lui demander l'installation d'un éclairage public.
Malgré l'affirmation d'un travailleur social que des allocations loyer pourraient facilement être octroyées aux habitants par le ministère des Affaires sociales de la Région bruxelloise, les membres du comité ne croient pas à une rénovation globale du Bloemenkrans selon les souhaits et les possibilités financières des habitants.
Le 9 février, le bourgmestre Van Halteren signale ne pas être en droit d'installer un éclairage public sur un terrain privé. Néanmoins, il se déclare disposé à exhorter le propriétaire à assurer un meilleur éclairage, et de plus longue durée.
Pour la première fois depuis des années, les loyers augmentent. Certains locataires attribuent ces augmentations aux actions de la maison de quartier et au comité des locataires.
Une réunion de ce comité approuve une action de décoration florale destinée à financer les activités du comité. Les fleurs seront mises en vente à la maison de quartier.
Le 28 mars, 14 locataires signent une lettre recommandée adressée à la propriétaire concernant l'éclairage.
Le «Fondation Henri Beyaert» demande à diverses institutions de logement social leur intention quant à la rénovation du Bloemenkrans conformément aux voeux des habitants.
Début mars, cette fondation signale à la maison de quartier *De Kassei* que la «Ligue des familles nombreuses et des jeunes foyers» est prête à acheter et à rénover le Bloemenkrans. Le Fonds du logement de la Ligue accepterait l'idée d'une rénovation légère, ce qui est incontestablement un avantage. Mais selon ses statuts, le Fonds doit affecter 51% de son patrimoine au logement de familles nombreuses. Ceci ne corre-

spond pas du tout à la structure actuelle de la population du Bloemenkrans.
Le Fonds du logement ayant demandé le secret pour accélérer les négociations avec le propriétaire, les locataires ne peuvent pas être consultés pour la vente du Bloemenkrans. La «Fondation Henri Beyaert» délibère d'une part avec le Fonds du logement et d'autre part avec la maison de quartier. La fondation confirme que le Fonds du logement souhaite que les personnes vivant au Bloemenkrans puissent continuer à bénéficier de bas loyers et qu'une concertation puisse avoir lieu en vue de pouvoir héberger des familles nombreuses des environs.
A ces conditions, la maison de quartier accepte que le Fonds du logement envisage d'acheter l'ensemble du Bloemenkrans. En cas d'achat éventuel les négociations antérieures pourront reprendre. Le Fonds du logement estime la deuxième version des plans de l'Atelier 3 trop coûteuse et juge même devoir déposer d'autres projets.
A la même époque (mars 1978), les toitures se remettent à percer en deux endroits à cause du gel. L'animateur de la maison de quartier et Geert, un locataire, réparent des dégâts. Quelques semaines plus tard, la toiture se remettant à percer, d'autres réparations sont effectuées. Les «Compagnons Bâtisseurs» qui avaient prétendu l'année précédente que les réparations tiendraient trois ans délèguent des experts pour examiner pendant toute une journée l'ensemble des toitures. Les experts proposent de les couvrir d'une couche de 3 mm de roofing, ce qui devrait les garantir pendant au moins deux ans. Ce matériau doit cependant être payé.
Le comité se réunit le 28 avril. Un seul locataire est présent. Les 8 et 9 mai, les «Compagnons Bâtisseurs» couvrent la toiture de Geert d'un nouveau roofing. Celui-ci envoie une lettre recommandée à la propriétaire avec une note de frais.
Le 8 juin, 17 locataires signent une lettre recommandée pour demander à la propriétaire de réparer les toitures.
Début juin, Geert est autorisé à déduire de son loyer les frais qu'il a engagés. C'est la première fois que l'on obtient de la propriétaire, le remboursement d'une réparation.
A la réunion des locataires du 27 juillet un état des lieux des toitures est établi. La propriétaire a remboursé Geert mais n'a pas répondu à l'autre lettre recommandée. Sauf deux locataires, tous les autres sont d'accord de couvrir leur toiture de roofing et de supporter la moitié de la dépense. Un projet de convention est mis à l'étude pour le Bloemenkrans. Cette convention devra clairement garantir le maintien de bas loyers après la rénovation.

Le concierge signale la venue au Bloemenkrans de délégués de l'éclairage public et de la propriétaire accompagnée de son avocat. Ce dernier a fait savoir qu'en raison des bas loyers sa cliente ne peut pas être obligée de supporter les frais de réparation des toitures. La maison de quartier *De Kassei* décide de ne faire réparer par les «Compagnons Bâtisseurs» que quelques toitures à restaurer d'urgence.
Quelques volontaires du quartier sont appelés à seconder les «Compagnons Bâtisseurs» et à apprendre à placer eux-mêmes du roofing. Les toitures de trois appartements sont réparées. Entre-temps, la maison de quartier *De Kassei* insiste auprès de le «Fondation Henri Beyaert» pour convaincre le Fonds du logement de faire connaître ses intentions lors d'une réunion des locataires à savoir:
- que les locataires devront être consultés pour les travaux de rénovation;
- qu'ils ne pourront pas être expulsés;
- que les loyers devront rester inchangés ou bas.

Le Fonds du logement ne souhaite, cependant, pas ébruiter ses intentions avant que le Bloemenkrans ne soit acheté.
La maison de quartier *De Kassei* demande au Fonds du logement s'il peut approuver les principes proposés pour la rénovation par les locataires et par elle-même.
Le Fonds du logement répond immédiatement en demandant la discrétion. Il ne prend pas d'engagements quant aux principes proposés mais il souligne qu'une consultation des locataires est nécessaire.
La propriétaire ayant fait savoir qu'elle est disposée à payer les frais de réparation aux toitures à la condition de présenter une facture, la maison de quartier *De Kassei* demande aux «Compagnons Bâtisseurs» de l'établir. Le 27 octobre, à la réunion des locataires, l'on décide de retourner à la permanence du bourgmestre qui n'a pas répondu à la première démarche du comité et de lui demander de réinsister auprès du propriétaire pour un meilleur éclairage. Le délégué de quartier demande de rester discret quant à l'acquisition éventuelle du Bloemenkrans. Le 9 novembre, le délégué de quartier et deux locataires se rendent chez le bourgmestre; celui-ci promet d'interpeller à nouveau la propriétaire pour la question de l'éclairage.

1979

Fin décembre 1978 et en janvier 1979, la maison de quartier *De Kassei* communique à tous les habitants, lors de visites à domicile, les renseignements fragmentaires qu'elle possède concernant l'achat éventuel et la rénovation du complexe.

Les habitants sont clairement mis au courant de ce qu'on entend par rénovation, qui est et que fait le «Fonds du logement», les avantages et les inconvénients de l'avoir comme propriétaire, l'état d'avancement des négociations pour autant que la maison de quartier *De Kassei* en soit elle-même bien informée.
Les habitants s'interrogent de plus en plus sur ce qui est réellement en train de se jouer. Des bruits toujours plus nombreux concernant l'acquisition du Bloemenkrans par le Fonds du logement et la Ligue des familles nombreuses et des jeunes foyers circulent et sèment la panique parmi les habitants.
L'administrateur-gérant du Bloemenkrans annonce notamment que son contrat expire fin juin et que les occupants devront déménager. Le nom Ligue des familles nombreuses et des jeunes foyers effraie surtout la population du Bloemenkrans, constituée en grande partie de personnes âgées et isolées.
Pour cette raison, une réunion du comité des locataires est convoquée le 5 février pour débattre de l'achat et de la rénovation du Bloemenkrans. Par lettre, les locataires demandent au Fonds du logement de leur confirmer par écrit qu'en cas d'acquisition ils pourront continuer à habiter au Bloemenkrans aux mêmes conditions financières.
Trois semaines plus tard, cette lettre n'a toujours pas reçu de réponse. Entre-temps, l'ASBL «Fondation Henri Beyaert» a déjà fait paraître dans la presse un article intitulé «Logement pour personnes âgées au quartier Nord». Cet article qui annonce la rénovation du Bloemenkrans rend les habitants furieux. Le 6 mars, la maison de quartier *De Kassei* demande, par lettre recommandée, au Fonds du logement d'informer immédiatement les habitants de leur hébergement futur.
Le lendemain, une terrasse du second étage s'effondre. Le 8 mars le Fonds du logement informe les habitants que les négociations concernant l'achat du Bloemenkrans sont toujours en cours. Aussi longtemps que le Fonds ne sera pas propriétaire, aucune proposition précise ne pourra être formulée.
Le Fonds promet, si l'acquisition et la rénovation peuvent avoir lieu, de tenir compte dans la mesure du possible du souhait des habitants.
Le 7 juin, après un entretien informel avec le directeur du Fonds du logement, le délégué du quartier obtient les informations suivantes qu'il communique ensuite par circulaire aux habitants:

- le conseil d'administration du Fonds du logement ayant décidé de racheter le Bloemenkrans enverra un représentant à Paris pour obtenir la signature du contrat de vente;

- chaque locataire pourra continuer à occuper son logement sans augmentation de loyer;
- des changements temporaires d'appartements seront peut-être nécessaires pour permettre d'effectuer les travaux de rénovation;
- le Fonds du logement achètera en plus des appartements inoccupés proches du Bloemenkrans pour servir de logements de transit;
- un dialogue aura lieu avec les locataires au cours de plusieurs réunions d'information;
- des réponses aux lettres des locataires et de la maison de quartier *De Kassei* n'ont pas pu être données du fait que le Fonds du logement n'était pas encore propriétaire.

Début septembre, l'ASBL «Fondation Henri Beyaert» communique par téléphone à la maison de quartier *De Kassei* d'importantes nouvelles concernant l'acquisition du complexe.

Le 14 septembre, le président de cette association A. Monteyne informe les locataires de l'acquisition du Bloemenkrans par le Fonds du logement. A partir du 1er octobre les loyers devront être payés à ce fonds.

Le 30 octobre, deux représentants du Fonds du logement communiquent les points principaux de leur programme:
- hormis des déménagements temporaires pendant les travaux, personne ne devra quitter le Bloemenkrans en raison de la rénovation ou pour des raisons financières;
- la rénovation légère sera concertée avec les locataires;
- les restaurations, étalées sur une durée de cinq à six ans, commenceront par les travaux les plus urgents: terrasses, fenêtres, canalisations électriques et sanitaires;
- les appartements seront conçus pour des familles nombreuses sans que personne ne soit pour autant obligé de quitter le complexe. Les appartements vides ne seront cependant plus loués afin de pouvoir servir de logements transitoires;
- les anciennes baraques situées à l'arrière du complexe seront remplacées par d'autres en maçonnerie; les jardins seront également mieux aménagés.

Les habitants sont enfin rassurés. En novembre et en décembre la rénovation débute par les travaux les plus urgents, notamment la réparation des toitures, le débouchage des tuyaux d'évacuation et, çà et là, d'autres petits travaux intérieurs.

1980

Le service social du bourgmestre de Bruxelles est appelé à intervenir pour installer un meilleur éclairage. Pour discuter de la réussite du projet

des nouveaux travaux, l'on se met en outre en rapport avec le secrétariat d'Etat de la Communauté flamande.
Des contacts sont pris également avec:
- le service de salubrité publique de la ville pour l'entreposage des bonbonnes de gaz sur un terrain en friche à côté du Bloemenkrans;
- avec les pompiers pour la sécurité incendie des appartements;
- avec la police pour le tracé d'un passage protégé devant la porte d'entrée, chaussée d'Anvers.

En ce qui concerne la rénovation, pas mal de choses ont eu lieu au cours du dernier trimestre de 1980.
Depuis octobre 1979, dans l'optique d'une restauration globale des immeubles, le Fonds du logement n'avait plus loué les appartements devenus vacants.
Ces appartements vides devraient être remis en état et loués aux résidents actuels comme logements transitoires ou définitifs.
Par des permutations d'appartements entre habitants, le Fonds du logement tâcherait de libérer de plus grandes parties du complexe pour les rénover et les aménager en logements pour des familles nombreuses et des jeunes foyers.
Après des négociations avec le Fonds, deux locataires sont disposés à permuter pour libérer les étages inférieurs de l'aile droite du complexe où l'aménagement de deux appartements pour familles nombreuses peut être entrepris. Six appartements de deux chambres doivent être transformés dans ce but. Comme il s'agit des premières permutations, beaucoup d'attention est apportée à l'opération. Les appartements restaurés occupés par les deux locataires devront, en effet, servir de modèle pour l'ensemble de la rénovation du Bloemenkrans. L'accord suivant est conclu entre les deux locataires et le Fonds du logement.
- les appartements seront équipés de nouvelles toilettes, d'un évier et d'un chauffe-eau, d'un nouveau revêtement de sol et retapissés;
- les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité seront vérifiées et renouvelées, si nécessaire;
- les travaux et transformations précités seront financés par le Fonds du logement;
- les loyers et conditions de location restent inchangés;
- les frais de permutation, tels que fermeture et ouverture des compteurs de gaz, d'eau et d'électricité seront supportés par le Fonds du logement.

Bien que la date d'achèvement des deux appartements n'ait par été respectée (1er septembre), les locataires ont pu finalement occuper leur nouveau logement le 1er novembre.

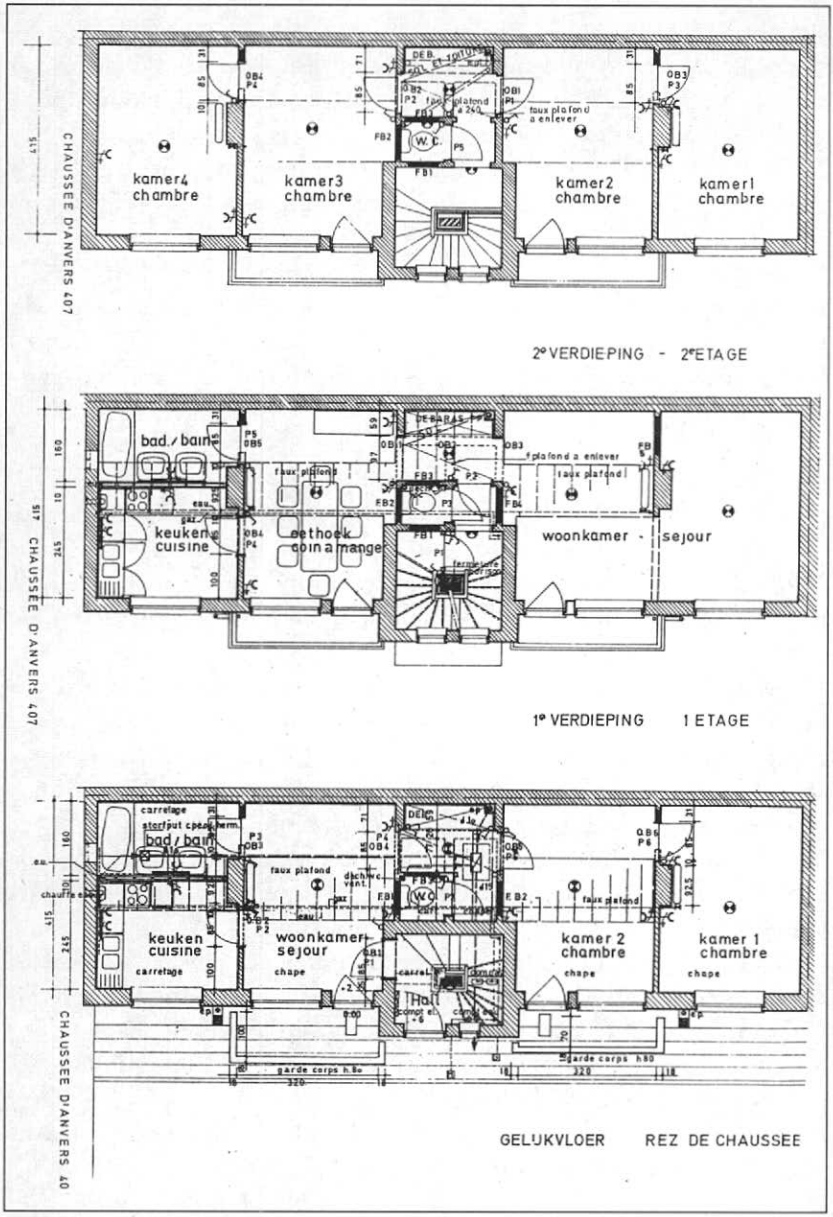
En octobre on remplace systématiquement les toilettes.
Le réaménagement de la cour intérieure commence en novembre avec, entre autres, le remplacement du système central d'égouts et les tuyaux d'évacuation.
La collaboration entre les locataires est, cependant, moins aisée que prévu. Après des visites aux locataires, l'animateur de quartier constate un mécontentement général, beaucoup de promesses n'ayant pas été tenues. Ainsi, l'installation de nouvelles boîtes aux lettres, de l'éclairage et des toilettes devaient-elles avoir lieu avant la fin de l'année. Ainsi que l'achèvement de la cour intérieure.
Les habitants estimant aussi être trop peu consultés pour les travaux de rénovation écrivent au Fonds du logement pour réclamer une meilleure concertation en 1981. Ils demandent notamment de recevoir dès que possible, les plans de rénovation du Fonds, de pouvoir en discuter entre locataires et d'être, en même temps, régulièrement informés des travaux exécutés.
Depuis novembre l'assistant social du Fonds du logement, l'animateur de quartier et des représentants des locataires se réunissent toutes les semaines pour discuter surtout de problèmes d'allocations de déménagement, installation et loyer (ADIL); de demandes de réduction de contributions foncières et de questions plus pratiques, telles que l'organisation des déménagements, l'accompagnement des locataires lors de permutations d'appartements, etc.

1981

Début février, les locataires (chez qui des travaux urgents doivent être effectués), un technicien et l'assistant social du Fonds du logement décident, lors d'une réunion, quels travaux seront exécutés, comment, et dans quel délai.
Des réunions hebdomadaires avec l'assistant social du Fonds du logement ont lieu parallèlement pour s'enquérir de l'évolution des travaux de réfection et du respect de leur planning. Dans cet ordre d'idées, des visites régulières sont effectuées pour connaître l'avis des habitants et les informer.
La collaboration entre le service social et le service technique du Fonds du logement étant plutôt défectueuse, une coordination plus étroite entre les deux services doit être recherchée.
En mars, lors d'une réunion de locataires et en présence d'un représentant du Fonds du logement, l'évaluation des travaux déjà effectués est faite. On recherche aussi une formule adéquate de contrôle de ces tra-

vaux par les locataires.
On explique, en même temps, aux habitants la raison de contracter une assurance-incendie et les diverses polices qui existent dans ce domaine.
En 1981, l'éclairage de la cour intérieure est également renouvelé. Le comité des locataires avait demandé de placer des minuteries sur chaque palier. Ces minuteries ne seront finalement fournies qu'après des démarches pressantes et plusieurs interventions du comité.
En ce qui concerne les boîtes aux lettres, on demande à la Régie des PTT de revoir sa décision de les faire placer sur les façades avant du complexe et de pouvoir les remplacer immeuble par immeuble.
Ici s'achève l'action de l'animateur de quartier quant à l'accompagnement du projet Bloemenkrans.

1982 et plus tard
La réfection du côté extérieur du Bloemenkrans est commencée. L'achèvement de la cour intérieure permet aux habitants de ne plus devoir patauger dans la boue par mauvais temps.
Le remplacement des fenêtres, le sablage des murs et la construction de nouvelles terrasses ont lieu ensuite.
Le second projet du Bloemenkrans est prêt en 1983. A partir de ce moment et à mesure de leur libération, les logements peuvent être systématiquement rénovés. La rénovation a donc lieu par étapes en hébergeant provisoirement les locataires des différents immeubles dans des appartements devenus vacants à la suite de décès ou départs.
Par exemple: en décembre 1983, 11 appartements sont vides. A l'exception de deux appartements, l'exécution de travaux dans toute l'aile droite est projetée avant le 1er juin 1984.
L'immeuble D doit être libéré pour effectuer des travaux qui seront commencés début août 1984. Pour ces travaux des habitants doivent déménager vers des appartements situés dans d'autres immeubles.
Selon le planning, les travaux dans les immeubles D, E, F, G et H devraient être terminés fin 1984.
Finalement, la rénovation se fait progressivement mais en ne respectant guère ce qui avait été programmé.



En octobre 1985, les immeubles C et D sont en grande partie vides. A l'exception d'un appartement libre et d'un autre encore loué, les autres logements sont rénovés sans être transformés.

En décembre 1990, tous les immeubles C, D, E, F, G et H (à l'exception d'un appartement) et quelques appartements donnant sur la chaussée

d'Anvers sont rénovés. Tout l'immeuble B, un appartement de l'immeuble G et l'immeuble du côté de la chaussée doivent encore être transformés. La réfection de la longue façade non protégée des bâtiments est également commencée.
En 1992, des travaux sont effectués dans les espaces communs. Le Fonds du logement fait ainsi recouvrir d'un autre toit l'ancien toit plat, procède à la réfection des façades et au rejointoiment. Le réaménagement du jardin couvert de dalles et entouré de verdure est prévu pour 1993.

Quelques dates

Les premières promesses
En 1979, le Fonds du logement de la Région bruxelloise acquiert le Bloemenkrans avec l'intention de transformer l'ensemble du complexe.

Premières réactions des habitants
Déjà en 1975, des réactions se font jour à propos des mauvaises conditions d'habitat au Bloemenkrans. Après des visites de délégués de la maison de quartier *De Kassei*, un comité des locataires est constitué pour mener des actions destinées à améliorer les conditions d'habitat dans le complexe.

Présentation des plans
N'a jamais eu lieu.

Commencement des travaux
Des petits travaux parmi les plus urgents comme des réfections aux toitures, le débouchage des tuyaux d'évacuation et autres ouvrages de peu d'importance à l'intérieur des immeubles, sont entrepris en novembre 1980.
La rénovation des deux premiers logements transitoires est terminée à la mi-1980.
En octobre 1980, débute le remplacement systématique des toilettes et le réaménagement de la cour intérieure.
En 1981, l'éclairage de cette cour est renouvelé.
La rénovation des équipements collectifs a lieu ensuite: installations de conduites d'égouts, pavement de la cour, remplacement des fenêtres, sablage des murs, construction de nouvelles terrasses.
En 1983, le Fonds du logement entame systématiquement la rénovation des appartements devenus vacants.

En 1992, on procède au placement d'une double toiture et à l'exécution de travaux aux façades.

Premières occupations
Les deux premiers locataires qui s'étaient montrés disposés à permuter d'appartement occupent leur logement rénové le 1er novembre 1980.

Achèvement des travaux
La rénovation n'est toujours pas achevée. Quelques appartements doivent encore être remis en état. Le Fonds du logement prévoit le réaménagement du jardin en 1993.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur taille et leur situation
Outre un espace à usage commercial, le premier projet du Fonds du logement prévoit 27 logements, soit:
- 2 appartements avec une chambre à coucher;
- 9 appartements avec deux chambres à coucher;
- 13 appartements avec trois chambres à coucher;
- 2 duplex avec trois chambres à coucher;
- 1 duplex avec une chambre à coucher.

Les duplex sont tous situés dans l'aile droite du complexe.

Le second projet prévoit davantage de duplex et l'abandon de l'espace commercial. La répartition des 30 appartements se présente comme suit:
- 9 appartements avec une chambre à coucher;
- 8 appartements avec deux chambres à coucher;
- 9 appartements avec trois chambres à coucher;
- 3 duplex avec quatre chambres à coucher;
- 1 duplex avec six chambres à coucher.

Logements effectivement rénovés
Le Fonds du logement avait prévu de rénover 30 appartements au Bloemenkrans. Quelques appartements ne le sont toujours pas.

Logements occupés
29.

Habitants qui ont quitté le complexe
Leur nombre n'est pas connu. Les logements sont devenus vacants à la suite de décès ou de déménagements.

Habitants effectivement relogés
En 1993, on ne comptait plus que huit familles qui habitaient déjà au Bloemenkrans avant son acquisition par le Fonds du logement.

Loyers des logements selon la catégorie
En 1977, avant la rénovation du complexe, les loyers étaient les suivants:
- un appartement avec 5 chambres à coucher 1.600 F;
- un appartement avec 3 chambres à coucher 850 F;
- un appartement avec 2 chambres à coucher 700 F.

On ne connaît pas les loyers actuels. Les habitants qui ont continué à habiter au Bloemenkrans paient encore le même loyer qu'avant la rénovation, adapté, toutefois, à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Nombre et nationalité des nouveaux habitants
(originaires d'autres quartiers)
- 21 des 29 ménages sont des nouveaux ménages;
- 8 ménages habitaient déjà au Bloemenkrans avant son acquisition par le Fonds du logement.

Tableau 34. Anciens et nouveaux ménages habitant au Bloemenkrans selon l'état de leur habitat antérieur

anciens/nouveaux ménages	*état de l'habitat antérieur*	*nombre de ménages*
nouveaux ménages	insalubre	6
	surpeuplé	5
	insalubre+ surpeuplé	8
	expulsé	1
	mutation d'un locataire du Fonds du logement vers un logement plus adapté	1
anciens ménages	locataire au Bloemenkrans avant - l'acquisition par le Fonds du Logement	8
total		29

Source: Fonds du logement (1993).

Concertation avec les habitants

Quand
Fin 1985, les habitants créent, avec l'animateur de la maison de quartier *De Kassei*, un comité de locataires chargé d'améliorer l'habitat au Bloemenkrans. Ce comité, qui fait appel à l'aide des «Compagnons Bâtisseurs», s'occupe entre autres, des réparations aux toitures et de l'aménagement de la cour intérieure.
En 1979, lorsque le Fonds du logement devient propriétaire, la consultation des locataires pour la rénovation du complexe est formellement promise. En 1980, il est fort peu question de consultation. Une lettre des habitants au Fonds permet de l'instaurer. Depuis novembre 1980, des représentants des locataires se réunissent toutes les semaines avec l'assistant social de Fonds du logement et l'animateur de quartier. Des visites à domicile ont lieu pour entendre le point de vue des habitants et les informer des opérations en cours.
Fin 1981, la concertation va cependant se dégrader après le départ de l'animateur de quartier.

Accès aux logements

Pour les habitants du quartier et les anciens résidents
Huit ménages ont continué à habiter au Bloemenkrans. Les autres personnes ont déménagé ou sont décédées.

Autochtones/allochtones
Le Fonds du logement donne l'information suivante pour 1993:
- 120 personnes habitent au Bloemenkrans;
- population à très forte densité;
- proportion élevée d'habitants de nationalité marocaine (44,8%);
- les Belges ne représentent qu'un tiers de la population;
- le nombre de familles de nationalité étrangère dépasse celui des familles belges.

Tableau 35. Nombre de logements, habitants et densité

Bloemenkrans	*logements*	*habitants*	*densité*
	30	120	4

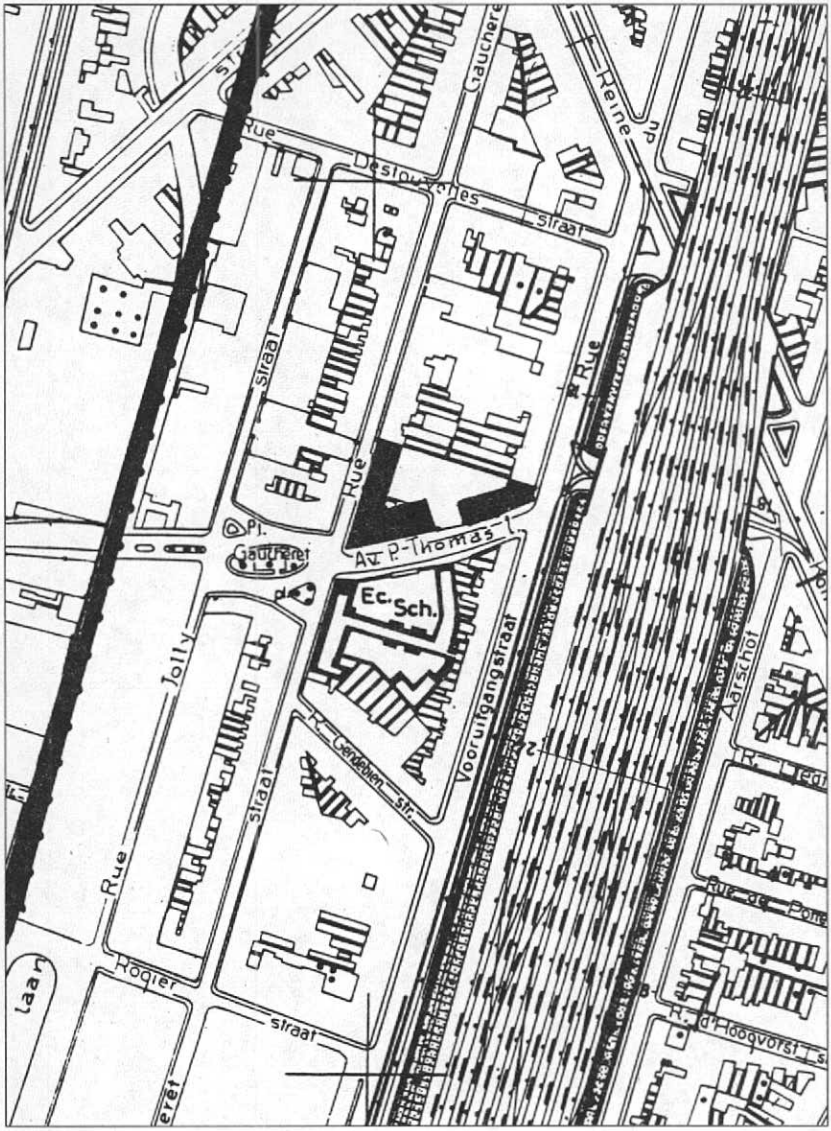
Tableau 36. Nationalité des habitants

nationalité	*Belges*	*Marocains*	*autres*
nombre	34	52	25
%	30,6	46,9	22,5

Tableau 37. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %)

nombre de personnes par ménage	*1*	*2*	*3 – 4*	*5 – 6*	*+6*	*total*
Belges	18,2	27,3	36,4	18,2	0,0	100
non-Belges	0,0	0,0	62,5	6,3	31,3	100

Source: Fonds du logement (1993).


Rue
Gaucher
Reine
Desfourneles
straat
straat
Rue
Pl.
Gaucheret
Av. P. Thomas
Ec. Sch.
Jolly
Voorvulgangsstraat
Gendebien str.
straat
Rue
Roqier
straat
laan
Aarschot
Rue de Pont
R. d'Hougvorst

6. Thomas (Foyer schaerbeekois)

Situation

Le projet Thomas du Foyer schaerbeekois se situe au coin des rues Gaucheret, Thomas et du Progrès.
On y construira en deux phases:
- phase 1: 95 appartements et 23 parkings souterrains au coin de la rue Gaucheret et de la rue du Progrès.
- phase 2: 26 appartements au coin de la rue Thomas et de la rue du Progrès.

Aperçu chronologique

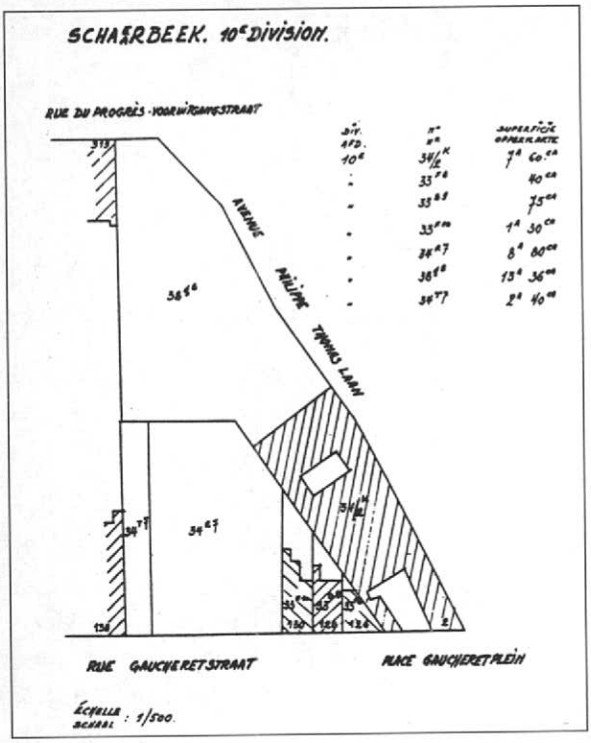
1973-1974
Le Foyer schaerbeekois acquiert fin 1973 une zone de 34 a 60 ca située à la rencontre des rues Gaucheret, Thomas et du Progrès.
A côté de l'ancienne fabrique d'encre Falck-Roussel se trouvent trois maisons unifamiliales. La majeure partie du terrain (25 a) est abandonnée et appartient à la S.A. Bon Marché et à la Société coopérative des locataires.

Le Foyer schaerbeekois désire y construire 140 appartements. La SNL approuve le choix du terrain vers le milieu de 1974.

1975
La fabrique d'encre et les trois maisons sont abandonnées par leurs occupants au mois de juillet.

1981
L'adjudication de la phase 1 (95 appartements et 23 parkings souterrains) se fait vers la mi-octobre.

1982
Les travaux de construction des 95 appartements sur le coin des rues Gaucheret et Thomas commencent fin février.



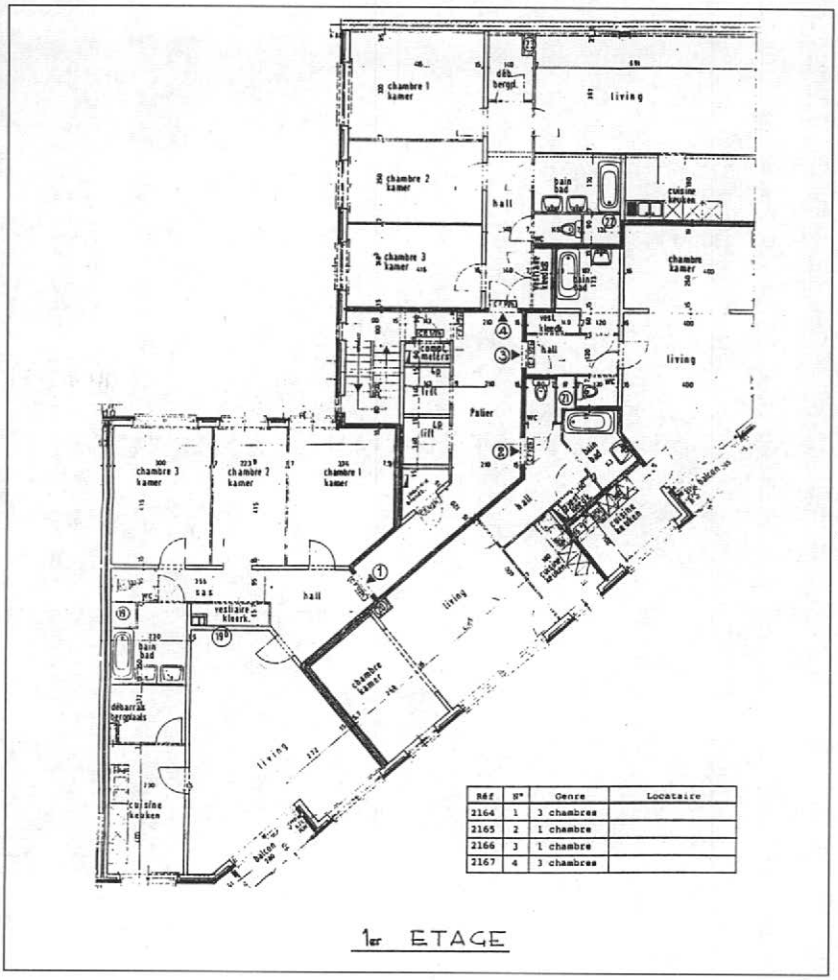
1984
Les travaux au coin des rues Gaucheret et Thomas s'achèvent début septembre 1984. L'adjudication de la phase 2 (Thomas 2) a lieu vers la mi-octobre.

1985
Les premiers appartements de Thomas-Gaucheret sont loués en janvier. Les travaux à Thomas 2 (26 appartements) débutent vers la mi-février.

1986
Les 26 appartements sont achevés vers la mi-octobre et seront loués à partir du premier janvier 1987.

Quelques dates

Les premières promesses
Il est question d'un achat éventuel de terrain à partir de 1973.



Réf	N°	Genre	Locataire
2164	1	3 chambres	
2165	2	1 chambre	
2166	3	1 chambre	
2167	4	3 chambres	

Plan des appartements Thomas 2

Premières réactions des habitants

Il n'y eut pas de réactions d'habitants, étant donné qu'ils n'avaient pas pu participer au projet. La construction des appartements ne nécessitait que l'abandon de trois maisons unifamiliales.

Présentation des plans

Aucune présentation n'a eu lieu.

Début des travaux

Thomas-Gaucheret (phase 1): mi-février 1982.
Thomas 2 (phase 2): mi-février 1985.

Premières occupations
Phase 1: janvier 1985.
Phase 2: janvier 1987.

Achèvement des travaux
Phase 1: septembre 1984.
Phase 2: octobre 1986.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
Le Foyer schaerbeekois prévoit à l'origine (1973) 140 appartements. 121 appartements seront construits en deux phases:
Phase 1: 95 appartements.
Phase 2: 26 appartements.

Tableau 38. Nombre de logements construits selon leur situation et leur taille

	studio	*1 c.à c.*	*2 c.à c.*	*3 c.à c.*	*total*
Thomas 1	15	14	60	6	95
Thomas 2	1	11	1	13	26
total	16	25	61	19	121

Appartements construits
121 appartements.

Appartements occupés
118 (septembre 1993).

Habitants ayant quitté le quartier
Nombre inconnu. Les habitants des trois maisons unifamiliales ont dû partir.

Habitants relogés
Nombre inconnu.

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
Loyer de base (septembre 1993)

- studio: 5.173 F
- 1 chambre: 6.671 F
- 2 chambres: 10.366 F
- 3 chambres: 11.414 F

Nombre et type de nouveaux venus
Nombre inconnu.

La participation des habitants

Il n'y a pas eu de participation d'habitants. Les habitants du quartier souhaitaient que la fabrique cède la place aux habitations.

L'accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
Nombre inconnu.

Autochtones/Allochtones
Le chiffres donnent l'image suivante pour le mois de septembre 1993:
- la grande majorité des habitants sont de nationalité belge (90,7%);
- 4/5 des familles comptent une ou deux personnes;
- 30% de la population belge a 65 ans ou plus.

Tableau 39. Nombre de logements, habitants et densité

Thomas	*logements*	*habitans*	*densité*
	118 (*)	207	1,75

(*) appartements occupés, 3 des 121 appartements sont vides.

Tableau 40. Nationalité des ménages

nationalité	*Belges*	*Italiens*	*Grecs*	*Marocains*	*autres*
nombre absolu	107	3	2	1	5
%	90,7	2,6	1,7	0,8	4,2

Tableau 41. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille

nombre de personnes	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*total*
Belges	60	29	9	4	4	1	107
non-Belges	5	3	3	-	-	-	11
total	65	32	12	4	4	1	118

Tableau 42. Répartition des habitants Belges et non-Belges selon leur âge

âge	*0 - 14*	*15 - 24*	*25 - 44*	*45 - 64*	*+64*	*total*
Belges	33	18	43	37	55	186
non-Belges	3	2	6	4	6	21
total	36	20	49	41	61	207

Source: liste d'habitants (septembre 1993).

GAZETTE DU NORD
NOORDGAZET
جريدة الشمال
KUZEY GAZETESI
ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΟΥ ΒΟΡΑ

n. 13
feb.
fév. 80

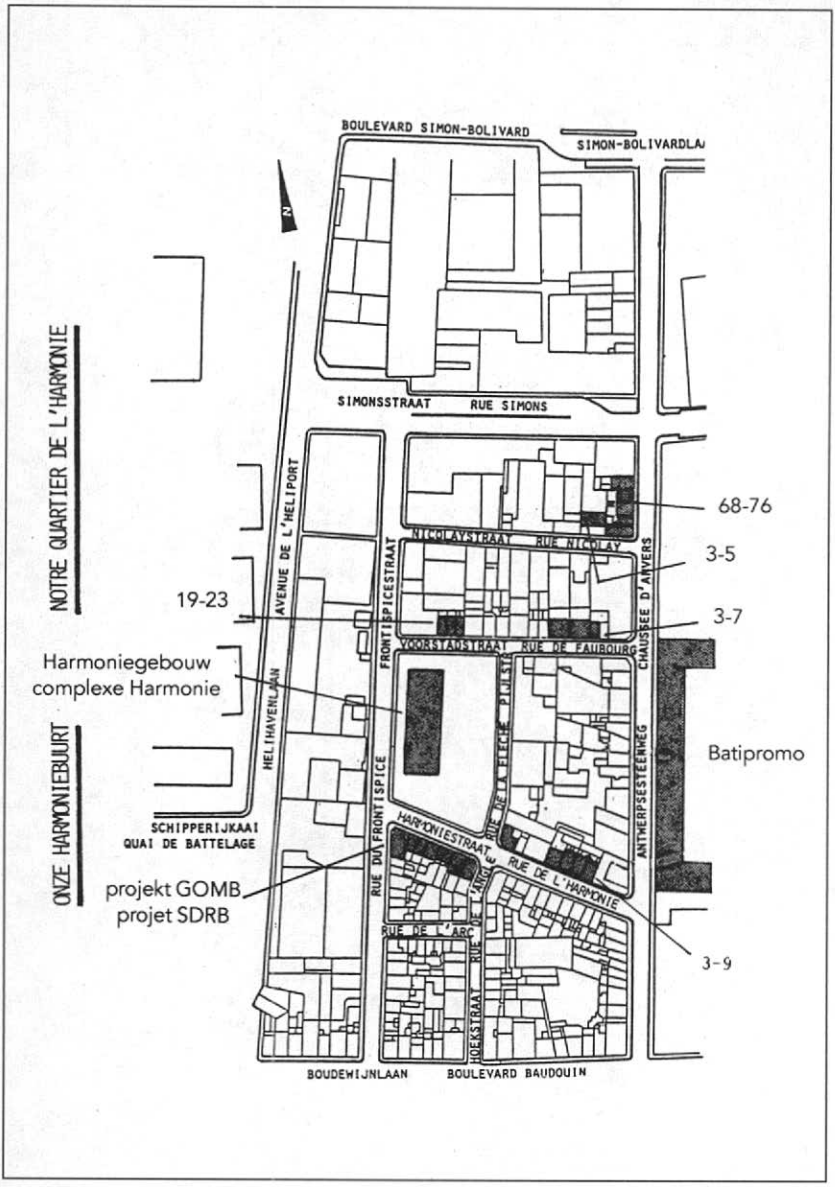
Plaatselijk informatieblad — Verschijnt 10 maal per jaar — 1 num. 10F
Périodique d'information locale — Paraît 10 fois par an — abonn. 80F

28 februari om 20 u.
février à 20 h.

contactcentrum lakense haard
centre de contact foyer laekenois

ONTMOETING met Mw
RENCONTRE avec Mme DU ROY

schepen van ruimtelijke ordening
échevin de l'urbanisme


NOTRE QUARTIER DE L'HARMONIE
ONZE HARMONIEBUURT
BOULEVARD SIMON-BOLIVARD
SIMON-BOLIVARDLAA
SIMONSSTRAAT
RUE SIMONS
AVENUE DE L'HELIPORT
HELIHAVENLAAN
SCHIPPERIJKAAI
QUAI DE BATTELAGE
FRONTISPICESTRAAT
RUE DU FRONTISPICE
NICOLAYSTRAAT
RUE NICOLAY
VOORSTADSTRAAT
RUE DE FAUBOURG
CHAUSSEE D'ANVERS
ANTWERPSESTEENWEG
HARMONIESTRAAT
RUE DE L'HARMONIE
RUE DE L'ARC
HOEKSTRAAT
BOUDEWIJNLAAN
BOULEVARD BAUDOUIN
68-76
3-5
3-7
19-23
Harmoniegebouw
complexe Harmonie
Batipromo
projekt GOMB
projet SDRB
3-9

Introduction au quartier Harmonie (du nom de la rue de l'Harmonie)

Les trois projets suivants se situent dans le quartier Harmonie (projets de la ville de Bruxelles et celui de la SLRB) ou à ses frontières (Batipromo). Ce qui a précédé ces projets, et notamment les actions de la maison de quartier *De Kassei*, ainsi que la mise sur pied de l'Organisation des Habitants (OH), est décrit ci-dessous.

1984

La maison de quartier *De Kassei* choisit le quartier Harmonie pour lancer un projet de logements. L'objectif est de:
- obtenir la reconnaissance et la participation des habitants lors de la prise de décision concernant l'avenir du quartier;
- encourager les opérations de rénovation et de réparation des logements tout en maintenant la population et des loyers abordables;
- proposer un projet pilote en matière de participation d'habitants dans la rénovation des logements.

Avec les habitants concernés, une trentaine de familles mal logées, des démarches sont entreprises auprès des différentes autorités. Les responsables politiques ne semblent cependant pas enclins à faire quoi que ce soit pour le quartier Harmonie.

Après un an de démarches vaines, la maison de quartier *De Kassei* décide de changer de stratégie:
- elle met en place une Organisation d'Habitants (OH) indépendante, structurée, qui est reconnue par les autorités comme un partenaire à part entière lors de toutes les opérations.
- elle réclame l'amélioration non seulement des habitations mais de tout le quartier et ceci avec des résultats visibles.

Dans la défense des droits des habitants l'OH remplit une fonction-clé (réunions mensuelles). L'OH veut contribuer à la «cristallisation» des opinions. Elle contribue à la formation d'une opinion collective auprès des habitants et des organisations concernées par le logement ou la vie dans le quartier. L'OH stimule les habitants à formuler un point de vue commun par une concertation où les intérêts divers peuvent être évo-

qués. Différents aspects de la vie du quartier (le trafic, le logement...) sont ainsi traités collectivement. Lorsque les concertations au sein du quartier ont abouti à un point de vue commun, celui-ci est communiqué à la commune ou aux autres institutions (par des lettres, des négociations, des présentations lors de réunions de la commission et de l'organisation d'actions). L'objectif est celui d'influencer les décisions des responsables dans le sens des désirs et des revendications des habitants.

1985

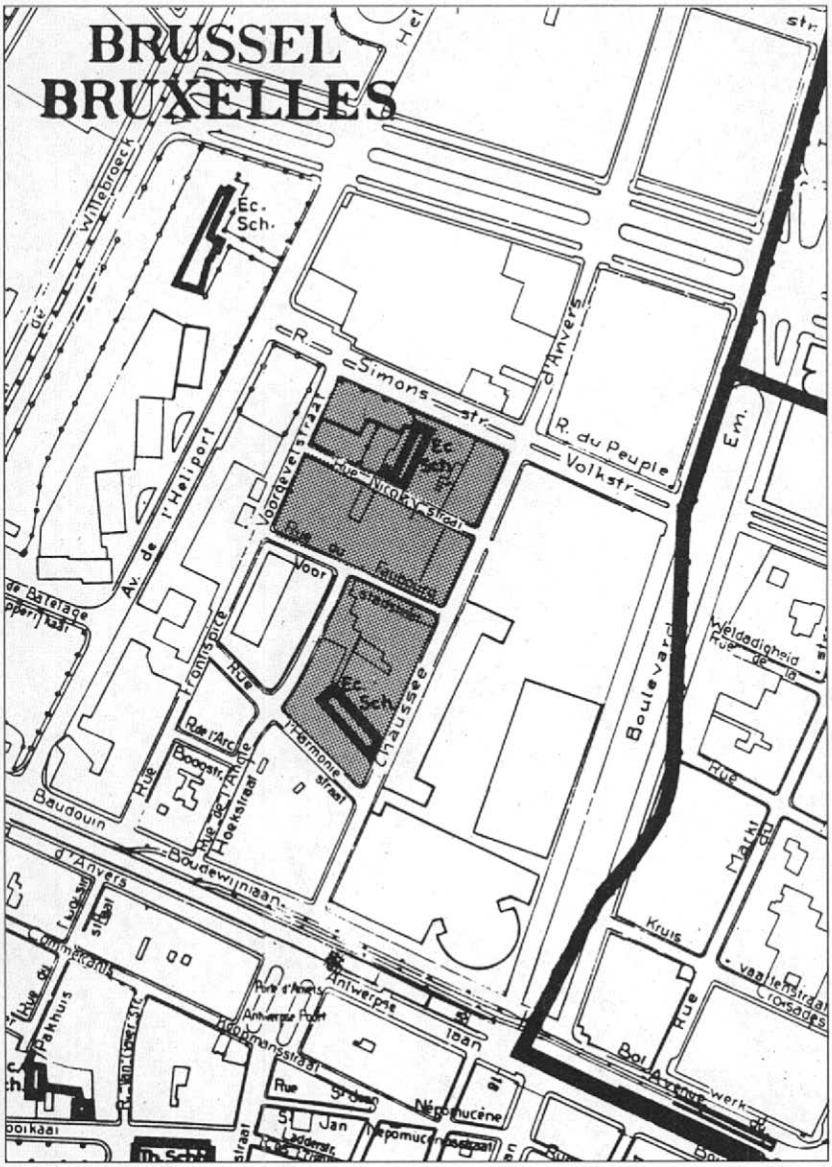
L'OH du quartier Harmonie est créée officiellement au début de 1985. Les visites chez les habitants se multiplient. L'OH finit par obtenir la création de la «Commission d'avis du quartier Nord». Cette commission est constituée, au niveau administratif, de l'échevin de l'urbanisme qui préside les réunions, de représentants de chaque parti politique siégeant dans le conseil communal, de représentants du service de l'urbanisme et de représentants des services de l'agglomération, de la Région bruxelloise et d'autres services de la commune et de l'Etat. Les organisations d'habitants, les comités de commerçants font également partie de cette commission tout comme des représentants d'entreprises, d'écoles et de paroisses. La commission n'a qu'une fonction consultative.
La ville de Bruxelles décide de rénover 170 logements dans le quartier.

1986

L'OH lance une action annuelle pour embellir le quartier par une opération «fleurs». Le premier numéro du journal de l'OH paraît; l'OH fait un voyage d'étude à Lille et accueille, à son tour, le comité français.
Le 20 août l'OH donne une conférence de presse pour insister sur le besoin de rénovation urbaine.


action-fleurs
bloemenaktie

BRUSSEL
BRUXELLES



7. Rénovation du quartier Harmonie par la ville de Bruxelles

Situation

Le projet concerne trois ensembles d'immeubles (îlots) compris entre les rues de l'Harmonie, de la Flèche, du Faubourg, du Frontispice, Simons et la chaussée d'Anvers – propriétés pour la plupart de la ville de Bruxelles à l'exception de quelques établissements d'enseignement libre.
Déserté en 1967 par ses anciens habitants, suite aux arrêtés d'expropriation pris pour la réalisation du plan Manhattan, le quartier a pratiquement été abandonné depuis lors. Entre-temps, seules des familles d'immigrés aux moyens réduits, y ont acheté et occupé quelques habitations.
Cette rénovation d'un îlot urbain est la première opération immobilière réalisée au quartier Nord par une autorité communale.

Aperçu chronologique

1986
Après d'insistantes démarches de l'Organisation des habitants du quartier Harmonie, la ville de Bruxelles décide en 1986 de rénover son patrimoine immobilier abandonné dans le secteur. La rénovation, échelonnée sur sept phases, concerne la mise à disposition de 171 logements, la restauration de l'église Saint-Roch, la construction d'un centre paroissial et l'aménagement d'une place au coeur du quartier. La réhabilitation ou la reconstruction de commerces et de bâtiments pour des PME est en outre prévue.
En mai, sur la base des dispositions qui permettent à la Région de couvrir 75% des frais de rénovation et d'accorder un prêt sans intérêt de 20% pour ces mêmes frais, le conseil communal introduit une demande de subsides pour financer la première phase du projet.
Cette première phase comporte la rénovation de quatre maisons rue de l'Harmonie (n° 3 à 9). Ces rénovations permettront d'offrir 12 appartements dans la première rue et 8 plus petits dans la rue du Faubourg (n° 19 à 23). L'exécution de l'opération est programmée pour 1987.
Les travaux de rénovation du bâtiment situé à l'angle des rues Nicolay et du Frontispice débutent entre-temps, pour y abriter l'atelier central d'architecture de la ville de Bruxelles. Dans le cadre du concours des

Quatre Saisons, l'Organisation des habitants et d'autres associations dynamiques réalisent une peinture murale près de la caserne des pompiers. Cela donnera lieu à d'autres initiatives en vue de l'embellissement et de la renaissance du quartier (décoration florale des façades, peintures plus réduites sur des murs et des immeubles abandonnés, aménagement de coins de rues et de petites places).
En octobre, la ville introduit une nouvelle demande de subsides pour la deuxième phase comportant: l'aménagement d'une place chaussée d'Anvers et rue Nicolay, la construction d'une nouvelle façade à l'église Saint-Roch (n° 4-6, rue Nicolay), la transformation en appartements et en centre culturel et paroissial, de l'immeuble du n° 8 de la rue Nicolay, la rénovation de cinq bâtiments à la chaussée d'Anvers (n° 68-76). De plus trois nouvelles habitations seront construites à la chaussée d'Anvers.

1987

Le 4 septembre, la Région bruxelloise accorde un subside pour ce projet de rénovation.

1988

Le 2 mai, la Commission consultative du quartier Nord est informée du début des travaux de rénovation à la rue de l'Harmonie en août, et de ceux à la rue du Faubourg, à la fin de l'année. Les travaux de rénovation à la rue de l'Harmonie sont entamés fin septembre.
Rue du Faubourg, la rénovation ne se déroule pas comme prévu, la Région bruxelloise n'ayant pas immédiatement marqué son accord sur l'avant-projet.

1989

En avril la commune prévoit d'acheter l'immeuble, rue de la Flèche, n° 16. La transformation des quatre maisons de la rue de l'Harmonie, n° 3-9, est en cours. Les permis de bâtir pour les trois immeubles de la rue du Faubourg (n° 19-23) et pour les deux autres de la rue Nicolay (n° 3-5), attendent l'approbation du nouveau PPA 46-45bis (AR du 6 juin 1989, MB du 18 juillet 1989).
Les études concernant l'église Saint-Roch et ses dépendances, celles relatives aux cinq immeubles de la chaussée d'Anvers (n° 68-76) et aux deux de la rue de l'Harmonie sont en cours.

1990

En août, les quatre maisons de la rue de l'Harmonie (n° 3-9) remises en état sont attribuées aux locataires. Celles de la rue du Faubourg (n° 19-23), mises sous échafaudages, seront transformées en un seul immeuble comportant huit appartements.

Au coin des rues Nicolay et du Faubourg, un dépôt de la ville de Bruxelles et un local pour jeunes sont mis en service après avoir été rénovés.

La ville cède pour 27 ans à Batipromo la maison n° 24 de la chaussée d'Anvers. Selon un contrat conclu avec le comité de quartier, Batipromo est chargé de la rénover et de la mettre gratuitement à la disposition de la maison de quartier pendant 9 ans.

Outre la rénovation des immeubles de la rue de l'Harmonie (n° 3-9) et la rue du Faubourg (n° 19-23), transformés respectivement en 12 et 8 appartements, la ville de Bruxelles procédera à l'avenir à la rénovation ou à la construction des immeubles suivants:

- chaussée d'Anvers (n° 68-76): 16 appartements et 4 espaces commerciaux;
- rue Nicolay (n° 3-5): 5 nouveaux appartements;
- rue de l'Harmonie (n° 17-19): 4 appartements et un espace commercial.

En avril, débute la construction de cinq nouveaux appartements sur le terrain libre situé de l'autre côté du centre Saint-Roch, dans la rue Nicolay.

1991

La construction de nouveaux appartements dans la rue Nicolay progresse rapidement. En avril, les locataires peuvent les occuper. En août, les locataires occupent les huit appartements de l'immeuble rénové à la rue du Faubourg.

1992

En juin, débute la rénovation des bâtiments de la rue de l'Harmonie (n° 17-19) au coin de la rue de la Flèche.

La ville de Bruxelles s'occupe entre-temps de:

- l'avant-projet pour la rénovation des immeubles de la rue Nicolay (n° 10-12);
- l'étude préliminaire pour la reconstruction du bâtiment de la rue Nicolay n° 14;
- l'avant-projet pour l'immeuble de la rue Nicolay n° 16;
- l'étude de la reconstruction de l'immeuble rue du Faubourg n° 9;
- l'étude du coin de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons.

L'opération comporte au total 37 logements et 6 espaces commerciaux.

1993
Le 1er avril débutent les travaux aux cinq maisons de la chaussée d'Anvers, n° 68-76, entre la rue Nicolay et la rue Simons.
Sont à l'étude: l'aménagement d'un terrain en friche chaussée d'Anvers et rue Nicolay et la rénovation des trois immeubles de la rue du Faubourg, n° 11-15. Aucune décision n'a cependant été prise jusqu'à présent.
Les travaux du centre paroissial Saint-Roch dans la rue Nicolay (n° 4-6) sont prévus pour fin 1993.

Quelques dates

Les premières promesses
25 avril 1985: première promesse de la ville de Bruxelles de rénover des maisons rue de l'Harmonie.

Premières réactions des habitants
Début 1984: la population du quartier Nord revendique la rénovation de logements rue de l'Harmonie.

Présentation des plans
L'ensemble du plan de rénovation est présenté pour la première fois à la Commission consultative du quartier Nord le 6 mars 1986.

Commencement des travaux

Septembre 1988:	rue de l'Harmonie, n° 3-9;
Fin 1989-début 1990:	rue de Faubourg, n° 19-23;
Avril 1990:	rue Nicolay, n° 3-5;
Juin 1992:	rue de l'Harmonie, n° 17;
Avril 1993:	chaussée d'Anvers, n° 68-76.

Premières occupations

Juillet-août 1990:	rue de l'Harmonie, n° 3-9;
Avril 1991:	rue Nicolay, n° 3-5;
Août 1991:	rue du Faubourg, n° 19-23.

Achèvement des travaux
La date de la poursuite de la rénovation n'est pas fixée. Celle de sa fin ne l'est donc pas non plus.

Quelques chiffres

Logements prévus et programmés selon leur situation et leur grandeur
Les ensembles de logements compris entre les rues Simons, du Frontispice, du Faubourg, de la Flèche, de l'Harmonie et de la chaussée d'Anvers seront entièrement rénovés.
Restent à rénover ou à transformer: 171 logements dont 20 grands appartements (de 3 ou 4 chambres à coucher). La rénovation du centre paroissial Saint-Roch fait aussi partie de l'ensemble de l'opération de rénovation.

Nombre de logements construits ou rénovés jusqu'à présent
* Rénovés:
- un bâtiment pour les services de la ville de Bruxelles;
- une maison utilisée par un groupe de jeunes;
- 4 maisons, rue de l'Harmonie (n° 3-9), transformées en 11 appartements et une petite polyclinique;
- 3 maisons, rue du Faubourg (n° 19-23), transformées en un immeuble de 8 appartements.

* En plus de la construction, rue Nicolay, de cinq nouveaux appartements, la ville s'occupe encore des travaux au bâtiment situé à l'angle des rues de l'Harmonie et de la Flèche, de celui de la rue de l'Harmonie (n° 17), ainsi que les maisons de la chaussée d'Anvers (n° 68-76).
* En préparation, les plans de trois immeubles rue du Faubourg (n° 3-7).
* A l'étude, mais pas encore approuvé, l'aménagement d'un terrain en friche chaussée d'Anvers-rue Nicolay.

Tableau 43. Etat de l'avancement de la rénovation selon le type de logement

Rue	*EC*	*S*	*1 cc*	*2 cc*	*3 cc*	*F*	*C*	*P*
Harmonie 3-9	-	-	4	1	6	*		
Faubourg 19-23	-	-	8	-	-	*		
Nicolay 3-5	-	-	5	-	-	*		
Harmonie 17	1	-	-	3	1		*	
Harmonie/Flèche		1	4	4	3		*	
chaussée d'Anvers 68-76	4	-	10	4	2		*	
Faubourg 3-7	-	1	6	1	7			*

EC = espace commercial, *S* = studio, *cc* = chambre à coucher
F = fin, *C* = en chantier, *P* = prévu

Logements occupés
24 appartements.

Habitants ayant quitté le quartier
L'expropriation date de 20 ans. 60 familles environ ont alors déserté le quartier. A part deux groupes de jeunes, l'opération de rénovation n'a plus nécessité d'autres départs.

Habitants relogés
Pas d'anciens habitants de l'îlot Harmonie même.
Seulement quatre anciens habitants du quartier Nord se sont fait connaître.

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
Loyer de base 1990-1991:
- appartement avec une chambre à coucher: 6.000 à 7.000 F
- appartement avec 3 chambres à coucher: 12.000 F
Certaines charges fixes y sont incluses.

Nouveaux arrivés (originaires d'autres quartiers)
21 nouvelles familles.

Concertation avec les habitants

Quand
Depuis 1984, la rénovation du quartier et le relogement des habitants sont réclamés avec insistance. En octobre 1985, la Commission consultative du quartier Nord est constituée et se réunit d'abord quatre fois par an. Inactive pendant deux ans cette commission se réunit ensuite deux fois par an.

Comment
A l'origine, par des réunions organisées par les habitants eux-mêmes sous la conduite de «Habitat et Participation» et ensuite dans le cadre de la Commission consultative.

Contenu
La Commission consultative réclamée par les habitants pour émettre un avis sur les questions de logement et d'habitat au quartier Harmonie, s'occupe finalement de tous les problèmes qui se posent au quartier Nord.

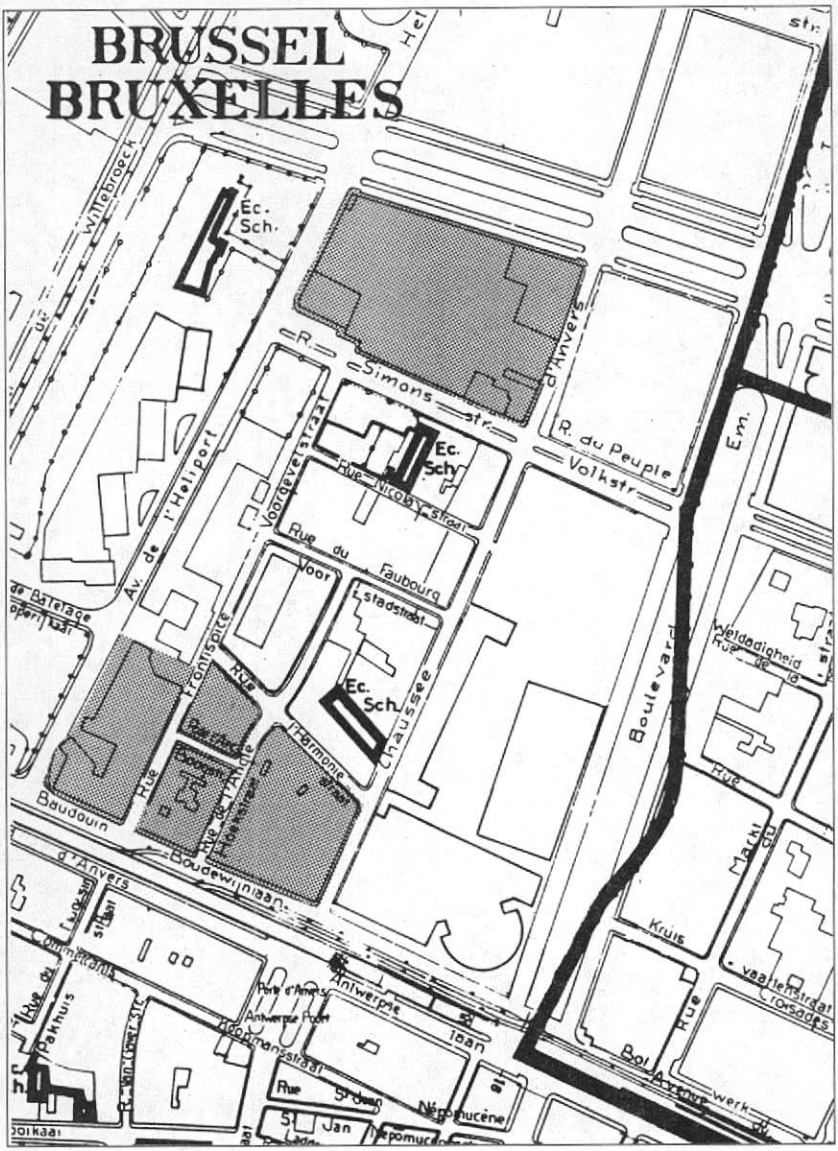
Compétences
Les habitants peuvent émettre des avis et recevoir des informations.

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
Quasi inexistant.

Autochtones/allochtones
Pas de données précises quant à la proportion d'autochtones et d'étrangers. Le caractère mixte de la population hébergée suite à la rénovation urbaine est cependant certain.

BRUSSEL
BRUXELLES



8. Projet de rénovation du quartier Harmonie par la société du dévéloppement régional de Bruxelles (SDRB)

Situation

Le projet de rénovation, dénommé «Frontispice-Harmonie» de la SDRB, délimité par le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue de l'Harmonie et l'avenue de l'Héliport, comprend aussi l'ensemble d'immeubles compris entre l'avenue Simon Bolivar, la chaussée d'Anvers, la rue Simons et l'avenue de l'Héliport. Ce périmètre est constitué surtout de bâtiments délabrés.
La spéculation immobilière autour du centre administratif du quartier Nord et le long du boulevard Léopold II menace l'habitat sur ce territoire. Aucune forme de concertation ou de dialogue n'aura lieu entre les deux protagonistes de l'opération, la ville de Bruxelles et la SDRB.

Aperçu chronologique

A l'origine, la SDRB, une institution de droit public, créée en 1974, s'occupe exclusivement d'expansion économique et d'aménagement du territoire. En 1987, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale veut aussi lui attribuer des compétences de rénovation urbaine.

1988
L'arrêté royal du 3 mars attribuant des compétences de rénovation urbaine et organisant les services qui doivent s'en occuper, est l'instrument qui doit permettre à la SDRB de mener une politique ambitieuse, de combattre la spéculation immobilière et, selon une procédure fixée, d'introduire des projets de rénovation auprès de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet arrêté royal comporte «l'acquisition de terrains bâtis et non bâtis, la rénovation de bâtiments, la démolition, la construction, l'aménagement d'édifices publics (y compris les voiries, sentiers, espaces verts, plantations et places publiques), la réalisation de travaux d'infrastructure, y compris éclairages, construction d'égouts et toutes études y afférentes».

Les projets présentés par la SDRB concernent aussi bien un seul bâtiment que des quartiers entiers.
Un de ces projets est celui de la rénovation du quartier Harmonie, approuvé par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.
Le 11 août, lors d'une assemblée générale des habitants, la SDRB annonce à ceux-ci et aux organisations intéressées son intention de rénover cinq îlots de logements.
Une étude de la SDRB effectuée fin 1988 pour connaître la situation démographique, immobilière, socio-économique et urbanistique dans la zone délimitée et pour permettre d'introduire une proposition de rénovation, fait apparaître ce qui suit:
- 451 personnes habitent la zone à rénover;
- 149 appartements sont habités et 89 sont vides;
- 238 appartements pourront être rénovés, 3 ne peuvent pas l'être; les constructions nouvelles ne sont pas exclues;
- les immigrés représentent 77,6 % de la population;
- 33% des logements sont habités par leurs propriétaires:
- 43% des logements sont occupés par une seule famille;
- 43% de la population active est composée de chômeurs.
Le 15 septembre, les résultats de l'étude sont présentés au cours d'une assemblée générale des habitants.

1989
Le 2 juin, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale approuve, moyennant quelques modifications, la première orientation du projet de rénovation de l'ensemble Frontispice-Harmonie. L'habitat est confirmé par un PPA, approuvé en juin 1989.
La SDRB acquiert, rue de l'Harmonie, les n° 20, 24, 26-28, 30, 32, 34-36 un ensemble de taudis compris entre les rues du Frontispice et de l'Angle pour réaliser un important projet de reconstruction d'appartements moyens.
Depuis octobre 1989, une cellule d'accompagnement de la SDRB, installée 11 rue de la Flèche, oeuvre étroitement sur place avec les associations du quartier. Cette cellule, composée d'un assistant social et d'un technicien du bâtiment, gagne la confiance d'une population devenue méfiante à la suite des pressions spéculatives qu'elle a subies.
Dans un premier temps, des visites à domicile sont effectuées chez les habitants propriétaires afin de promouvoir des restaurations par les occupants et d'aider les intéressés à établir le dossier technico-administratif pour obtenir une prime à la rénovation de la Région.

Par la suite, des contacts seront pris avec des propriétaires non habitants et des locataires.
1989 est également une année importante au niveau de nos institutions: Bruxelles est devenue Région à part entière. Constituée par la loi du 12 janvier 1989, la Région de Bruxelles-Capitale fonctionne depuis le 12 juillet 1989 avec son Conseil et son Exécutif.
L'Exécutif régional bruxelloi demande à la SDRB d'établir, en étroite collaboration avec les autorités communales, un plan triennal couvrant la période 1990-1993 dont les axes fondamentaux seront:
- la collaboration des secteurs public et privé;
- l'accès aux logements pour des familles aux revenus moyens (candidats acheteurs disposant de revenus nets imposables inférieurs à 1,5 million par an);
- le développement en tissu urbain mixte;
- le remaillage des tissus urbains non utilisés, ou détruits.

1990

Sur la base de ces directives, le plan triennal de la SDRB, soumis à l'Exécutif, est approuvé le 19 juillet. La redéfinition de la mission de la SDRB a notamment pour conséquence de supprimer la cellule d'accompagnement. La SDRB aidera cependant les habitants, contraints de déménager, à retrouver un autre logement. Cette société qui voulait naguère rénover le périmètre délimité plus haut, se bornera désormais à réaliser un projet de construction de logements à la rue de l'Harmonie.

1991

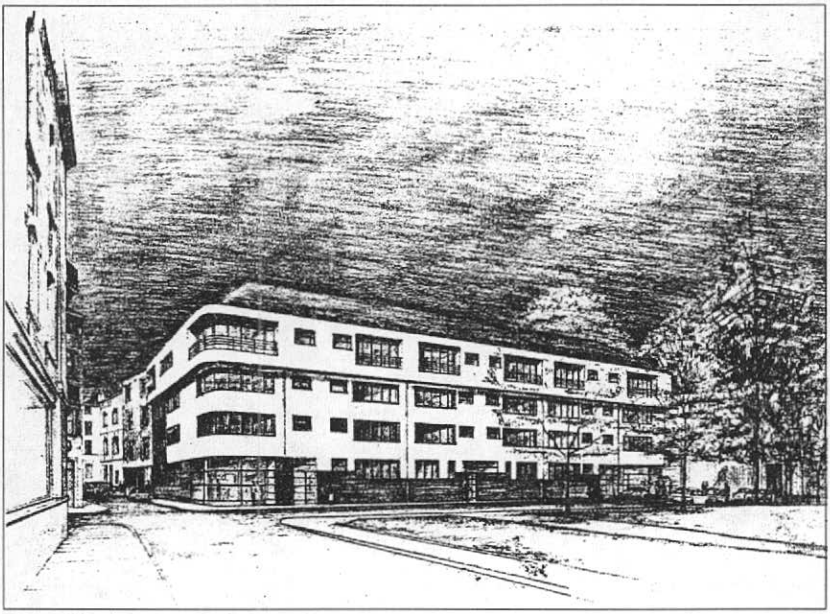
Le 22 mai, le conseil de direction de la SDRB conclut un accord de principe d'association momentanée avec la SA de construction Louis De Waele. Ce projet prévoit la construction de 30 appartements (4 de 1 chambre à coucher, 19 de 2 chambres à coucher et 7 de 3 chambres à coucher), 21 places de stationnement et un espace commercial de 217 m².

1992

Fin septembre, les taudis sont démolis avant de procéder aux travaux de fondations.

1993

La construction du complexe de 30 appartements commence au début de l'année. Fin mars, dix de ces appartements sont achetés par un inve-



Croquis du projet de la rue de l'Harmonie

stisseur institutionnel qui se chargera de les louer. Des 20 appartements restants, cinq sont déjà achetés.

Quelques dates

Les premières promesses
Les 11 août et 15 septembre 1988, lors d'une assemblée générale des habitants, la SDRB annonce son intention d'étudier la rénovation de cinq îlots du quartier Harmonie en vue de les rénover.

Premières réactions des habitants
Les 11 août et 15 septembre 1988, lors d'une assemblée générale précitée.

Présentation des plans
Le 15 septembre 1988 l'étude est présentée à une assemblée générale des habitants qui sont par contre laissés dans l'ignorance des plans définitifs. La demande de permis de bâtir, introduite en septembre 1991, est approuvée en février 1992.

Commencement des travaux
1992.

Premières occupations
Actuellement, les nouveaux appartements sont toujours en chantier.

Achèvement des travaux
Prévu pour la fin de 1993.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
En 1988, la SDRB annonce une importante opération de rénovation qui concerne cinq îlots du quartier Harmonie notamment: les îlots compris entre la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin auquel s'ajoute celui compris entre l'avenue Simon Bolivar, la chaussée d'Anvers, la rue du Frontispice et la rue Simons.
La vision de rénovation urbaine de la SDRB s'était rapidement révélée trop ambitieuse, la mission de la société est redéfinie en 1988. La SDRB se consacrera surtout à l'expansion économique et pour la rénovation urbaine, fera notamment appel à des partenaires privés. Faute de moyens, la SDRB n'a jamais pu mener une politique antispéculative. Huit maisons de la rue de l'Harmonie sont finalement démolies pour faire place à un complexe de logements de cinq étages qui comptera 30 appartements, 21 places de stationnement et un espace commercial. La répartition des 30 appartements sur les cinq étages se présente comme suit:

Tableau 44. Répartition des logements «Harmonie» (SDRB)

	commerce	*1 cc*	*2 cc*	*3 cc*
niveau 0	2	-	4	-
niveau 1	-	1	4	2
niveau 2	-	1	4	2
niveau 3	-	-	5	2
niveau 4	-	2	2	1

cc = chambre(s) à coucher

Appartements effectivement construits
Aucun, les travaux sont toujours en cours.

Appartements occupés
Aucun, les travaux sont toujours en cours.

Habitants ayant quitté le quartier
Quatre familles au moins ont été obligées de chercher un autre appartement. Deux habitants-propriétaires ont vendu leur logement.

Habitants relogés
La SDRB a relogé une famille dans une habitation qui lui appartient et a accompagné les autres familles dans leur recherche d'un autre appartement.

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
Les appartements de une à trois chambres sont vendus et non loués. Leur prix de construction est de 35.000 F/m^2.
La superficie des appartements varie comme suit:
- 1 chambre à coucher: de 59 à 70 m^2;
- 2 chambres à coucher: de 78 à 114 m^2;
- 3 chambres à coucher: de 111 à 120 m^2.

Nouveaux arrivés (originaires d'autres quartiers)
Pas connu, les appartements sont encore en chantier.

Concertation avec les habitants

Quand
Les assemblées générales des habitants, organisées très (trop) rapidement, dès l'été 1988 à grand renfort de publicité, ont pour conséquence de faire hausser le prix des logements. La cellule d'accompagnement, installée sur place pendant un an (voir supra) est supprimée après 18 mois. Ensuite les habitants ne reçoivent plus aucune information.

Comment
Par des assemblées d'habitants, et à l'origine, par la cellule d'accompagnement.

Contenu
Primes à la rénovation, projets de rénovation, relogement.

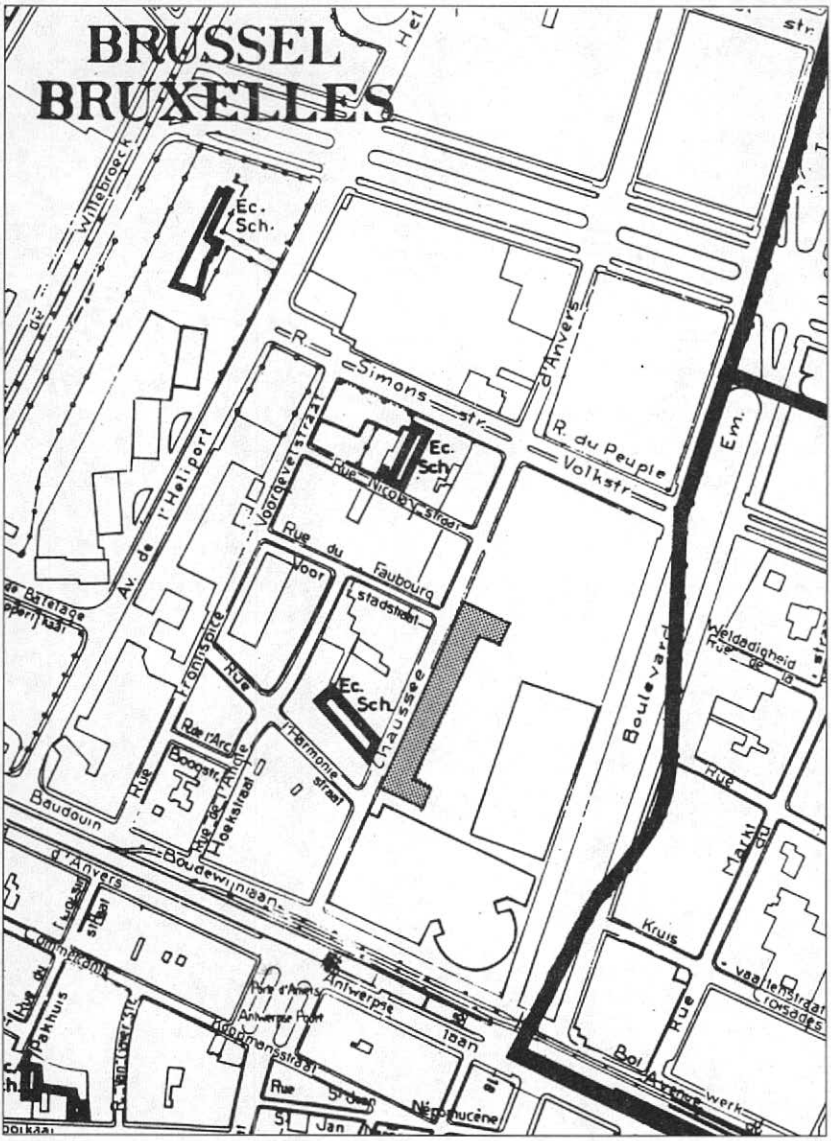
Compétences
Emettre des avis et recevoir des informations (tout au début seulement).

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
A tous, la possibilité est offerte d'acheter un appartement mais à des prix qui ne correspondent pas au pouvoir d'achat de la plupart des habitants du quartier. La SDRB a manifestement toujours voulu attirer une population appartenant aux classes moyennes.

Autochtones/allochtones
Pas de renseignements, les travaux sont toujours en cours.

BRUSSEL
BRUXELLES



9. «Batipromo»

Situation

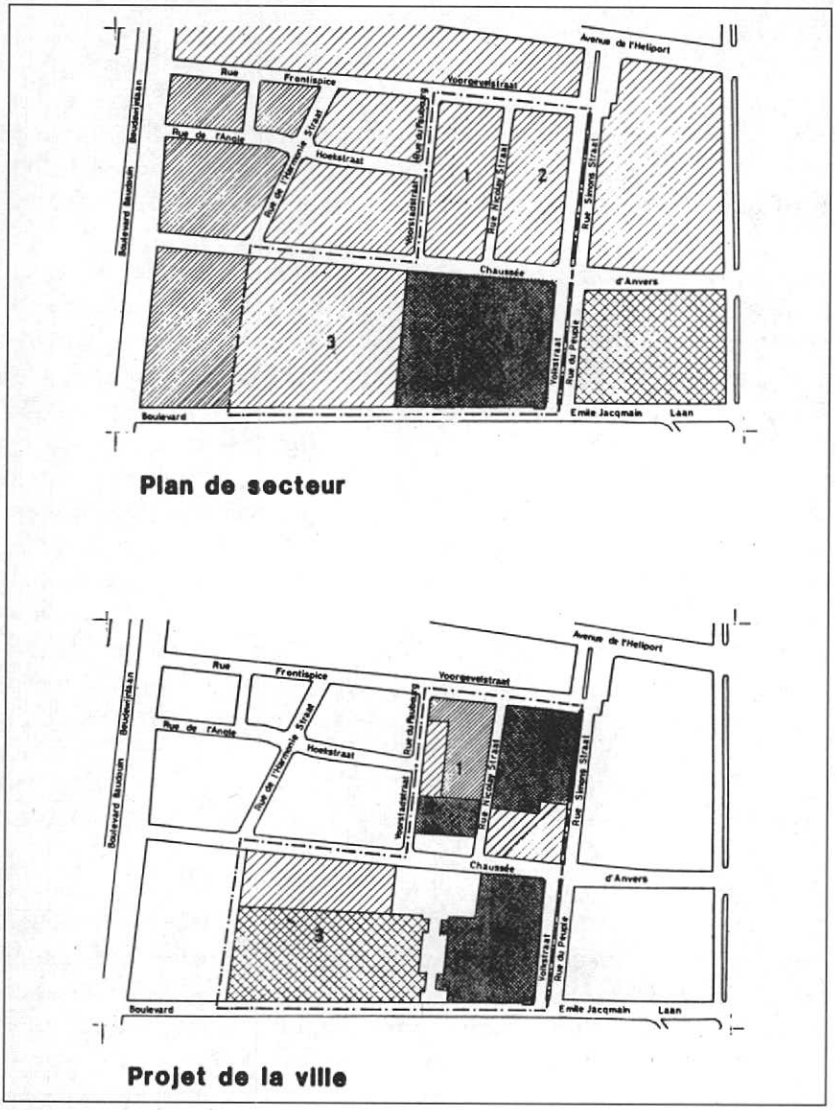
Avoisinant le quartier «Harmonie» via la chaussée d'Anvers, le projet de constructions neuves Batipromo concerne le périmètre situé entre la chausseé d'Anvers, le boulevard Emile Jacqmain, les tours WTC et l'arrière du bâtiment futuriste de la Communauté flamande sur la petite ceinture.
Les cinq dernières années l'espace Nord est devenu un important centre d'affaires. Pour rétablir différentes fonctions à l'intérieur de l'espace à bâtir, un PPA de 1989 prévoit la construction compensatoire de nombreux logements et de commerces sur ces terrains. Le propriétaire du terrain (Batipromo, une entreprise filiale de Charlie De Pauw, soit 70 % CDP et 30 % SA Bâtiments et Ponts) est obligé de consacrer à la construction de logements et de commerces, 18 % de l'espace réservé aux immeubles de bureaux. Le projet établi par 'Les Ateliers de Bruxelles' est la première forme d'association entre les secteurs public et privé au quartier Nord. Le projet sera réalisé en deux phases. Actuellement la phase 1 est déjà réalisée; la phase 2 n'existe qu'en avant-projet. Les 98 appartements de la première phase sont à édifier par Batipromo (maître d'oeuvre), payés par la Région bruxelloise (bailleur de fonds) et acquis 'clé en mains' par la société d'habitations sociales Le Foyer laekenois (acheteur).

Aperçu chronologique

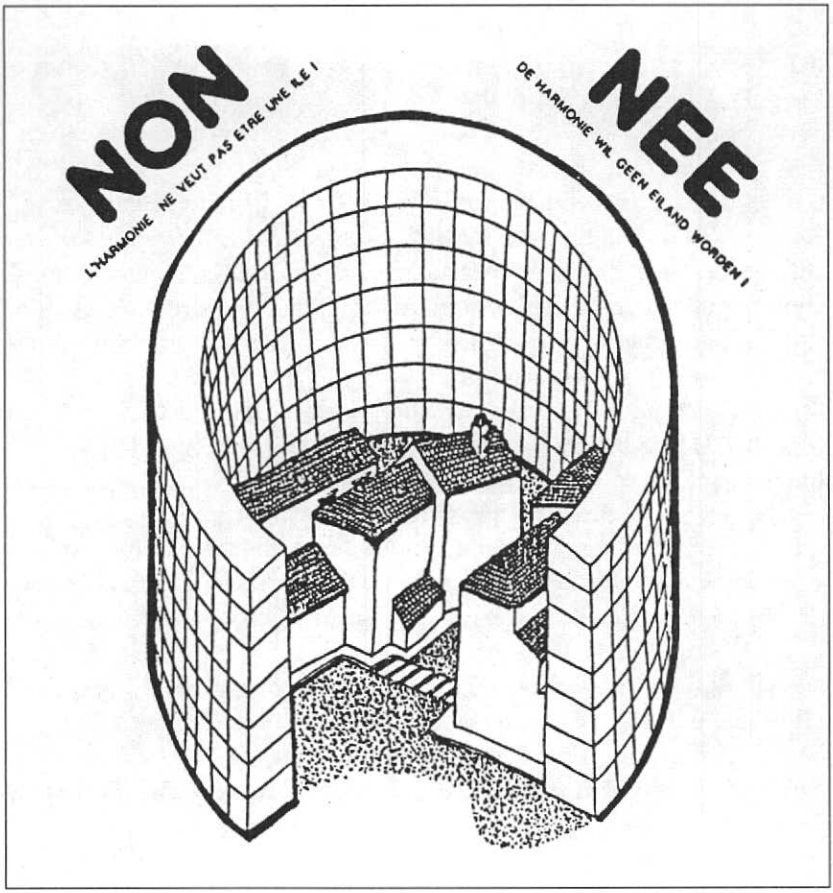
1987
La Communauté flamande introduit une demande de permis de bâtir pour ériger un immeuble de bureaux au boulevard Baudouin, bien que, selon le plan de secteur, le lieu soit une zone mixte d'habitations et d'entreprises où des bureaux ne peuvent normalement pas être construits. Le complexe de bureaux y est déjà élevé en 1991. Les vives protestations des habitants auprès de la commission de concertation ont seulement pour résultat la promesse de respecter à l'avenir le plan de secteur.

1988
Au début de 1988 la ville de Bruxelles rompt sa promesse de respecter le plan de secteur. Elle établit le PPA 46-65 pour le territoire compris entre

le boulevard E. Jacqmain, la rue Frère Orban, la chaussée d'Anvers, les rues du Frontispice, du Faubourg, Simons et du Peuple.



zone d'habitations
zone mixte habitations/entreprises
zone d'équipements collectifs et/ou de services publics
zone d'activités administratives (bureaux)



Le quartier Harmonie ne veut pas devenir une île!

Sur les terrains vierges, situés derrière la Communauté flamande à la chaussée d'Anvers, le PPA prévoit 115.000 m² de bureaux et 10.000 m² de logements dans une zone d'habitations et une zone d'équipements collectifs.
Le PPA proposé menace d'encercler par des bureaux le quartier Harmonie déjà très isolé.

Le PPA déroge tout à fait au plan de secteur (des bureaux dans une zone en grande partie réservée à l'habitat). Des objections juridiques existent en outre à l'égard de ce projet. La rénovation de la ville et la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles) au quartier Harmonie risquent d'être une mesure pour rien si l'on ne construit que des bureaux dans les environs.

La pression spéculative s'est entre-temps à nouveau accrue dans le quartier Harmonie. La construction de bureaux aux boulevards Baudouin et Léopold II rendait les quatre îlots à nouveau intéressants comme zone de développement. Cette spéculation est en outre nourrie par l'absence de PPA propre au quartier Harmonie.
L'Organisation des habitants appuyée par Bral, Habitat et Participation, RISO Bruxelles et l'Union des locataires du quartier Nord estimant ridiculement réduite la part réservée à l'habitat, demande de construire suffisamment de logements sur les terrains déjà libérés pour relier le quartier Harmonie au quartier chaud de Saint-Josse où la construction d'habitations est projetée après sa rénovation.
Malgré près d'un an d'actions, des conférences de presse et une pression politique, le PPA est approuvé par arrêté royal le 6 septembre 1988.
Les habitants du quartier Harmonie examinent alors si rien ne peut être entrepris pour augmenter la part réservée à l'habitat. Au moment où l'Organisation des habitants envisage d'entamer une procédure de recours auprès du Conseil d'Etat, la ville de Bruxelles (réprésentée par M. Demaret), la Région bruxelloise (représentée par M. Thys) et des représentants de la SA Batipromo se déclarent prêts à négocier.
Des promesses verbales sont faites (constructions de logements sur un terrain d'intérêt public pour compenser les bureaux projetés) mais sans aucune précision quant à leur réalisation effective. Le contexte juridique ne le permet en effet pas. La ville, la Région bruxelloise et la SDRB mettent tout en oeuvre pour empêcher l'Organisation des habitants d'aller devant le Conseil d'Etat.
L'Organisation des habitants, Bral, RISO, l'Union des locataires du quartier Nord, Habitat et Participation demandent à la Région d'élaborer un plan global pour le quartier Nord. La demande est refusée. Schaerbeek ne veut pas s'y associer.
La mesure est comble! En septembre, les habitants du quartier Harmonie décident d'introduire un procès contre le PPA auprès du Conseil d'Etat. La chance est grande en effet de pouvoir le gagner. Les responsables politiques aussi s'en rendent compte.

1989

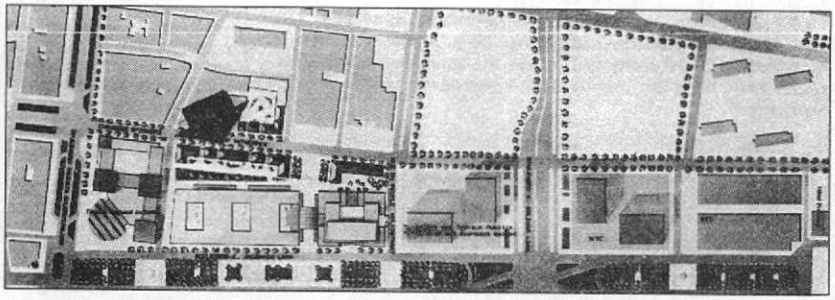
La Région bruxelloise n'attend pas une condamnation du Conseil d'Etat et le 24 janvier, pour des vices de procédure (cf. Moniteur belge du 2 février 1989), retire elle-même le PPA.
Sous le slogan «Le Roi donne raison aux habitants du quartier» les habitants crient victoire. Mais pas pour longtemps.

Dans le même mois un nouveau PPA est proposé. A l'exception de la prévision d'un nombre de logements légèrement supérieur (18.000 m² au lieu de 10.000 m²), ce plan est identique au précédent.
Il ignore lui aussi la demande de l'Organisation des habitants d'assurer une 'liaison logements' entre le quartier Harmonie et les nouvelles habitations projetées dans l'ancien quartier chaud rénové.
Les habitants menacent une nouvelle fois d'aller devant le Conseil d'Etat. Un PPA ne peut en effet pas modifier un plan de secteur mais seulement le préciser.
La ville de Bruxelles, à titre de riposte, menace d'arrêter toute l'opération de rénovation du quartier Harmonie, de ne pas approuver le PPA n° 46-41 de ce quartier (des immeubles d'habitations entre la rue de l'Harmonie, l'avenue de l'Héliport, le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers avec un passage de 16 m de large et 6 niveaux donnant sur le boulevard Baudouin) que les habitants demandent depuis deux ans, de suspendre la commission d'avis et de ne plus accorder le feu vert au projet de la SDRB.
Le comité des habitants propose un plan alternatif qui dispose autrement les bureaux et les habitations, relie entre eux les immeubles de logements au quartier Nord et, ce faisant, en augmenterait la viabilité. Ce plan alternatif n'obtient aucun succès.
Le PPA est à nouveau approuvé. L'Organisation des habitants doit choisir: soit entamer un procès en courant le risque de tout perdre si la ville durcit sa menace, ou conclure directement une convention avec le promoteur. Ils choisissent la dernière solution.
En mai d'intensifs pourparlers ont lieu avec Batipromo. Le 9 août 1989, une convention est signée entre d'une part le groupe De Pauw et d'autre part les habitants.
Le compromis accorde certaines concessions au Comité Harmonie mais les bureaux seront en tout cas construits:
- outre 115.000 m² de bureaux, 18.000 m² de logements seront édifiés le long de la chaussée d'Anvers. Les habitations seront construites en même temps que les bureaux;
- la moitié des logements à édifier seront des logements sociaux. En d'autres termes, une société d'habitations sociales peut acheter à Batipromo la moitié des habitations à réaliser;
- un comité de concertation est constitué. Le promoteur paie mensuellement une partie des frais de fonctionnement;
- et pour commencer, le promoteur met, pour 9 ans, une maison (24 chaussée d'Anvers) à la disposition de l'Organisation des habitants.
Sur ce, la ville retire ses menaces. La rénovation urbaine est poursuivie, le

PPA propre au quartier Harmonie sera mis sur pied ainsi qu'une coopération avec la SDRB. L'ancienne commission d'avis est de nouveau instituée et l'Organisation des habitants sera consultée lors de l'élaboration des plans futurs. En d'autres termes, on désarme!
Au printemps de 1989, un PPA, situé sur le territoire de Saint-Josse, fait déguerpir les prostituées du quartier chaud pour faire place à 125.000 m² de bureaux et 27.000 m² d'habitations, dans une zone mixte de logements et de commerces.
Plusieurs pourparlers menés d'août 1989 à mars 1990 entre la SA Batipromo et les habitants aboutissent à la proposition d'une demande de permis de bâtir pour la première phase.
Vers le mois de septembre, l'Organisation des habitants du quartier Harmonie et l'Union des locataires du quartier Nord contactent diverses sociétés d'habitations sociales parmi lesquelles le Foyer bruxellois, le Foyer laekenois, ASSAM (SC pour l'assainissement et l'amélioration du logement populaire), SCLAB (SC du logement de l'Agglomération bruxelloise), et le Home familial bruxellois. A partir de septembre, une concertation entre l'Organisation des habitants du quartier Harmonie, l'Union des locataires, Bral et Batipromo aboutit à un document de travail prévoyant: 82 appartements dont 23 de 4 ou 3 chambres avec pour chaque appartement une terrasse et un jardin collectif. Parmi les sociétés d'habitations contactées, seuls le Foyer bruxellois, ASSAM, le Fonds du logement et la Maison bruxelloise se montrent intéressés.

1990

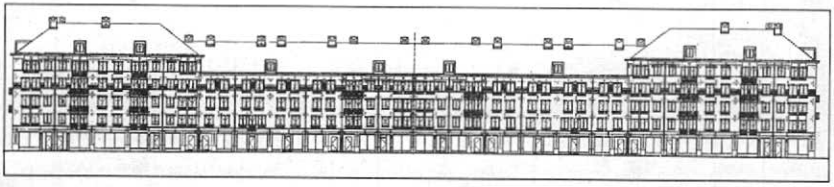
Le 13 février, l'Organisation des habitants donne une conférence de presse pour convaincre tout un chacun que les logements construits par Batipromo peuvent être vendus à une société d'habitations sociales. En même temps, elle adresse un appel à la Région bruxelloise en vue de libérer des subsides pour ce projet. Dans le courant de juin, Batipromo informe l'Organisation des habitants de la demande de bâtir définitive introduite par le Foyer laekenois (à qui la première phase est attribuée).
La Région bruxelloise accepte maintenant de considérer toutes les habitations à construire comme devant être des logements sociaux. Le Foyer laekenois refuse toutefois la proposition de l'Organisation des habitants et de Batipromo. Le nombre de grands appartements (3 chambres à coucher) est ramené de 23 à 10. Le Foyer laekenois prévoit au total 98 appartements:
- 23 avec 1 chambre à coucher;
- 65 avec 2 chambres à coucher;
- 10 avec 3 chambres à coucher.



Sous la flèche, les 98 logements sociaux de Batipromo (1ère phase).

Des démarches réitérées de l'Organisation des habitants, qui propose d'utiliser l'espace grenier en vue de prévoir de grands appartements sous la forme de duplex ne donnent aucun résultat.

Le 18 septembre, le secrétaire d'Etat D. Gosuin tient une conférence de presse pour présenter les plans. L'offre de grands appartements est réduite de manière drastique: plus de jardin semi-public, pas d'utilisation des «espaces grenier» et plus de terrasses pour chaque appartement, les parkings disparaissent.
L'Organisation des habitants n'est même pas mentionnée comme ayant pris l'initiative du projet Batipromo de construction d'habitations.
L'Union des locataires du quartier Nord et l'Organisation des habitants du quartier Harmonie fournissent à M. Gosuin une liste de candidats locataires.
Comme la négociation avec le Foyer laekenois n'est plus possible, l'Union des locataires du quartier Nord invite le ministre Gosuin à la rencontrer.
Lors de cette rencontre, le 17 novembre à l'assemblée générale de l'Union des locataires, M. Gosuin promet de reloger prioritairement les habitants du quartier Harmonie et les membres de l'Union des locataires.
Pour la seconde phase, M. Gosuin s'engage à prévoir des appartements plus vastes (de 3 et 4 chambres).



Derrière la nouvelle façade du quartier Harmonie, les 98 appartements.

1991

Le 4 février, M. Gosuin écrit à M. Demaret avec, en annexe à sa lettre, la liste des candidats locataires, et demande de les reloger pendant la première phase.

Les travaux débutent le 4 mars.

Le 8 juillet, le ministre Gosuin fait connaître au Foyer Laekenois ses conditions quant au nombre d'appartements à réaliser pendant la seconde phase:

- 10 appartements avec 1 chambre à coucher,
- 8 appartements avec 2 chambres à coucher,
- 15 appartements avec 3 chambres à coucher,
- 10 appartements avec 4 chambres à coucher,
- 5 appartements pour des handicapés.

Entre-temps des habitants s'inscrivent auprès du Foyer laekenois. Peu après, sept membres de l'Union des locataires du quartier Nord sont avisés par écrit qu'ils n'entrent pas en ligne de compte pour obtenir un appartement du Foyer laekenois. Chacune de ces familles répond pourtant aux critères d'attribution d'un logement social.

Dans une lettre du 6 novembre, l'Union des locataires et l'Organisation des habitants informent M. Gosuin de la non-inscription des familles d'immigrés par le Foyer laekenois.

Le 18 novembre, le ministre Gosuin signale par écrit à ASSAM que la deuxième phase ne sera pas attribuée au Foyer laekenois, ce dernier n'ayant toujours pas donné suite à la proposition de la Région. Le Foyer laekenois montrant alors beaucoup d'intérêt pour cette seconde phase fait à nouveau intervenir les groupes de pression politiques.

Dans sa lettre du 24 décembre, le ministre Gosuin stigmatise la politique d'inscription du Foyer laekenois tout en lui redemandant s'il est intéressé par la réalisation de la seconde phase. Les conditions du ministère sont revues: les 10 appartements de 4 chambres à coucher sont réduits à sept; les 15 de 3 chambres ramenés à 11. Une réponse est demandée avant le 20 janvier 1992. Les groupes de pression politiques sont manifestement à nouveau rentrés en scène.

En outre, la seconde promesse de respecter le PPA sur le territoire situé entre le boulevard Baudouin et la rue de l'Harmonie semble ne pas devoir être tenue. Le 24 décembre, le conseil communal approuve le permis de bâtir pour la construction d'un hôtel (boulevard Baudouin, rue de l'Angle) qui déroge aux prescriptions du plan de secteur.

1992

Dans une lettre du 13 mars à la SLRB (Société du logement de la Région bruxelloise), l'Union des locataires du quartier Nord et l'Organisation des habitants du quartier Harmonie demandent de fixer comme condition prioritaire, la construction de plus grands appartements pour l'attribution de la seconde phase.

Le 25 mars, ce souhait des organisations est réitéré au cours d'une conférence de presse: «Au quartier Nord plus ou moins 150 habitations sociales seront construites, mais pour qui?!»

Le 8 avril, l'Organisation des habitants de quartier Harmonie demande de rencontrer M. Marblie, administrateur-directeur du Foyer laekenois. Pas de réponse.

Le 4 juin, la SLRB confie au Foyer laekenois l'exécution de la seconde phase du projet Batipromo. Deux conditions importantes devront être remplies:

- construire 15 appartements de 3 chambres à coucher et 10 appartements de 4 chambres à coucher;
- reloger prioritairement les habitants du quartier Nord.

Le même jour un responsable du Foyer laekenois qui reçoit les représentants de l'Union des locataires du quartier Nord et de l'Organisation des habitants du quartier Harmonie les informe de ceci:

- les membres de l'Union des Locataires du quartier Nord et de l'Organisation des habitants du quartier Harmonie ne seront pas prioritairement relogés dans le cadre du projet Batipromo;
- ces membres, considérés comme des candidats ordinaires, ne pourront sans doute pas obtenir un logement social.

Le 11 juin, l'Union des locataires du quartier Nord et l'Organisation des habitants du quartier Harmonie écrivent à Mme D'Hondt, commissaire royale à la Politique des Immigrés pour solliciter son aide. Le 17 juin, les associations organisent une conférence de presse: «Batipromo, 150 logements sociaux, pour qui? Une histoire à épisodes!»

Le 23 juin, l'Organisation des habitants rencontre M. Van Ackere, directeur-gérant de la SLRB. Le lendemain, elle lui envoie une liste des candidats locataires et demande en même temps, par écrit, un entretien à M. Demaret. Ce rendez-vous est fixé au 22 septembre. Par écrit, l'appui de M. Picqué, ministre de l'Aménagement du territoire et de la Rénovation urbaine est également demandé.

La SLRB écrit au Foyer laekenois pour lui demander de reloger prioritairement les habitants du quartier et lors de la seconde phase, de prévoir un nombre plus important de grands appartements.

Le premier juillet, les 13 premiers appartements sont terminés. Le 22 juillet, l'Organisation des habitants du quartier Harmonie envoie une liste actualisée des candidats locataires en sollicitant à nouveau un entretien.
Le 1er août, une nouvelle tranche de 26 appartements est terminée.
Le 22 septembre, seize personnes dont M. Zimmer, attaché au cabinet du ministre du Logement, se rendent au rendez-vous demandé à M. Demaret qui, s'étant fait excuser, ne peut les recevoir.
Le 28 octobre, la première phase du projet Batipromo d'habitations sociales est inaugurée officiellement. 98 appartements sociaux sont attribués à autant de familles favorisées.
L'Organisation des habitants du quartier Harmonie et l'Union des locataires du quartier Nord qui n'ont pas été invitées à cette inauguration, manifestent leur vif mécontentement. Après des années de luttes et de menaces, assorties de recours en justice, les organisations précitées avaient obtenu du maître d'oeuvre Batipromo, en compensation de l'érection d'un gigantesque complexe de bureaux, la promesse de construire 150 habitations sociales le long de la chaussée d'Anvers. L'Organisation des habitants et l'Union des locataires avaient exigé que les appartements fussent réservés aux habitants du quartier et en particulier aux familles nombreuses d'immigrés, menacées d'expulsion par les nombreux projets de construction de bureaux dans le quartier.
Batipromo a construit en même temps les appartements et les bureaux. Lors de l'attribution de ces appartements le Foyer laekenois refuse de prendre en considération la liste de relogement prioritaire de l'Organisation des habitants.

1993
L'exécution de la phase 2 de Batipromo, attribuée à nouveau au Foyer laekenois, est remise à plus tard!...
La SA Batipromo met à la disposition de la maison de quartier *De Kassei* le n° 24 chaussée d'Anvers, pour neuf ans.

Quelques dates

Les premières promesses
9 août 1989: signature de la convention entre Batipromo et les habitants. La moitié des appartements pourront être des logements sociaux.

Premières réactions des habitants
1987: Vives protestations auprès d'une commission de concertation contre une demande de bâtir de la Communauté flamande.
Eté 1989: conclusion d'un accord entre les habitants et la SA Batipromo après deux ans d'actions et de négociations. Batipromo ne s'y prête que sous la pression des organisations d'habitants.

Présentation des plans
Après la signature de la convention, les habitants et le promoteur ont consacré 10 mois à élaborer les plans de 82 logements sociaux. Ces plans sont purement et simplement rejetés. En juin 1990, Batipromo informe les habitants des plans définitifs du Foyer laekenois.

Commencement des travaux
Début mars 1991.

Premières occupations
Août 1992.

Achèvement des travaux
première phase: 13 appartements: 1er juillet 1992;
deuxième phase: 26 appartements: 1er août 1992;
troisième phase: 59 appartements: 1er novembre 1992.

Quelques chiffres

Habitations prévues et programmées selon leur situation et leur grandeur
* Phase 1
- 60.000 m² de bureaux, aires d'animation et équipements collectifs;
- 10.800 m² de la superficie de bureaux (soit 18 %), sont réservés au logement, soit 98 appartements répartis comme suit:
- 10 appartements de 3 chambres à coucher (112 m²);
- 29 appartements de 2 chambres à coucher (75 m²);
- 23 appartements de 1 chambre à coucher (62 m²);et 13 espaces commerciaux (65 m²).
* Phase 2
- 40 à 50.000 m² de bureaux, aires d'animation, équipements collectifs (projet «North Star»);m² de 45 appartements.

- 8 à 9.000 m² réservés aux logements et aux commerces soit un total de 45 appartements.

Appartements construits
98 appartements.

Appartements occupés
98 appartements.

Habitants ayant quitté le quartier
Le nombre de ceux l'ayant quitté depuis 20 ans et plus n'est pas connu. Depuis lors le terrain est vierge.

Habitants effectivement relogés
5 à 6 personnes.

Loyer des logements d'après le genre et la catégorie
De 2.000 à 18.000 F par mois, selon le revenu et le nombre de chambres.

Nombre et catégorie des nouveaux venus (habitants hors du perimètre du quartier):
Inconnus.

Concertation avec les habitants

Quand
Optimale la première année (1989), quasiment inexistante après la désignation du Foyer laekenois.

Comment
Par des réunions de concertation. L'Organisation des habitants du quartier Harmonie est reçue un seule fois par M. Demaret. D'autres demandes d'entretien restent sans réponses, sont remises ou bien l'échevin se fait excuser.

Contenu
Bornés à fournir des remarques concernant les plans, les habitants et l'Organisation des habitants du quartier Harmonie n'ont pas la possibilité

de donner leur avis concernant le relogement prioritaire des habitants et la grandeur des appartements.

Compétences
L'Organisation des habitants n'a obtenu qu'un pouvoir consultatif.

Accès aux logements

Pour les habitants et les anciens habitants du quartier
L'accès est difficile.

Allochtones/autochtones
Une enquête (sur la base des noms aux sonnettes) réalisée durant l'été 1993, donne pour les 98 ménages les résultats suivants:

- exclusivement belges	74
- ménages mixtes belges/étrangers	4
- ménages avec noms d'Europe orientale ou du Sud...	8
- ménages avec noms africains ou nord-africains	7
- sans noms	5

Partie III

La lutte pour le relogement: un travail de Sisyphe

Après la rétrospective de ces neuf projets, il convient de se demander si la lutte pour un meilleur logement menée durant 25 ans dans le quartier Nord, a évolué de façon significative. La population a-t-elle vu des progrès depuis la première confrontation le 21 juin 1969 – il y a 24 ans – avec le Manifeste de la colère, au niveau des délais de relogement, de la participation dans les procédures de relogement et de l'accessibilité aux nouveaux logements? Ce sont en effet les trois objectifs sur lesquels nous avons tout particulièrement orienté la recherche.

Le délai, l'accès et la participation sont en effet les trois grandes inconnues de chaque action pour le logement au quartier Nord. Ce sont aussi les domaines où les autorités ont toujours fait planer une atmosphère de doute et d'incertitude. Espéraient-elles ainsi casser la résistance? La question mérite d'être posée. Y sont-elles parvenues? C'est ce qu'on analysera.

Tabel 45. Aperçu des dates importantes par projet

projet	Complexe Harmonie	Foyer laekenois	Foyer bruxellois	rue du Travail	Bloemenkrans	Thomas	Harmonie ville*	Harmonie SDRB*	Batipromo
1. promesse	12/1960	11/1966	1972	1/1974	9/1979	-	4/1985	8-9/1988	8/1989
2. première réaction de la population locale	6/1969	11/1968 1969	nooit	1974	1975	jamais	± 1/1984	1984 8-9/1988	1987
3. présentation des plans	10/1969	2/1968	2/1974	12/1975 1976-1981	jamais	jamais	3/1986	9/1988	6/1990
4. début des travuax	9/1970	2/1969	4/1977	1983	10/1980	2/1982 phase 1 2/1985 phase 2	9/1988 12/1989 4/1990 6/1992 4/1993	8/1992	3/1991
5. premiers emménagements	3/1973	5/1974	6/1979	4/1986	11/1980	1/1984 phase 1 1/1986 phase 2	7/1990	en chantier	8/1992
6. achèvements	6/1973	1978	4/1979	1986 (logements) 1991 (façades)	1993	9/1984 phase 1 10/1986 phase 2	8/1990 9/1991 4/1991 ...	12/1993	7/1992 8/1992 11/1992 ...
7. durée entre 1 et 6 (années)	13,5	12	7	12 (17)	14*	-	8*	5,5	3
8. durée entre 2 et 6 (années)	4	8	-	12	18*	-	9*	5,5	5
9. durée entre 1 et 5 (années)	13	7,5	7	12	1	-	5	5	3
10. durée entre 3 et 5 (années)	3,5	6	5	10	-	-	5	5 (?)	2

* pas encore achevé

1. Durée: le plus lentement possible

Si l'on compare à présent les différents projets de logement, comme on peut le voir au tableau 45, nous pouvons faire les constatations suivantes:

La réalisation de la majorité des projets de logement est extrêmement lente et les habitants doivent faire preuve de beaucoup de patience
Il existe de fortes variations dans les délais entre la date de la promesse de construction ou de rénovation, celle des premières réactions de la population locale et celle de l'achèvement des projets.
Il y a ainsi:
- entre la promesse officielle et l'achèvement définitif (point 7): au minimum 3 ans (Batipromo) et au maximum 17 ans (rue du Travail);
- entre la première réaction des habitants et l'achèvement du projet (point 8): au minimum 4 ans (complexe Harmonie) et au maximum 18 ans (Bloemenkrans);
- entre la promesse et les premiers effets visibles, c'est-à-dire les premiers emménagements (point 9): au minimum 3 ans (Batipromo) et au maximum 13 ans (complexe Harmonie).

Trois ans est le minimum absolu; 5 à 10 ans est la durée moyenne. Si aucune garantie d'accessibilité ou de participation n'est accordée dans un tel délai, la continuité dans la mobilisation des habitants est extrêmement peu probable. L'exception est le projet «Bloemenkrans» où un accord a été conclu avec le Fonds du logement des familles de la Région bruxelloise. Cet accord prévoit que a) les habitants pourront continuer à habiter aux mêmes conditions financières et que b) la rénovation n'aura lieu que lorsque les logements seront vides. Le respect de cet accord qui contient de solides garanties en matière de participation et d'accessibilité a eu pour conséquence un allongement de la période de rénovation.

Une longue période se déroule entre le moment où les habitants réagissent et la promesse de construire. Il faudra en outre exercer beaucoup de pressions pour forcer la réalisation de cette promesse
Les toutes premières réactions de la population datent de 1969. Au mois de mai de cette année, un comité d'action locale est créé en réaction contre les multiples expropriations pour la construction des tours WTC. Sa première action a lieu le 21 juillet 1969 avec le Manifeste de la colère. La mobilisation de la population, l'organisation d'actions et de manifes-

tations ont lieu parfois avant, parfois après la promesse de construire ou de rénover. (tableau 46)
Les réactions de la population apparaissent avant la promesse de reconstruire pour les projets Bloemenkrans, rénovation SDRB du quartier Harmonie, la rénovation communale du quartier Harmonie et Batipromo/Foyer laekenois. Il s'agit ici, à l'exception du projet Batipromo, d'un complexe d'habitations négligé et d'un quartier délabré en bordure du plan Manhattan, dont les habitants exigent des mesures de rénovation. Ce sont donc des projets de sauvetage de quartiers existants.
Dans d'autres projets les réactions n'apparaissent qu'après l'annonce de la construction ou de la destruction (rue du Travail). Dans le cas du complexe Harmonie les réactions ne viendront qu'après neuf ans. Il n'y en aura pas pour le projet du Foyer bruxellois et le projet Thomas du Foyer schaerbeekois.

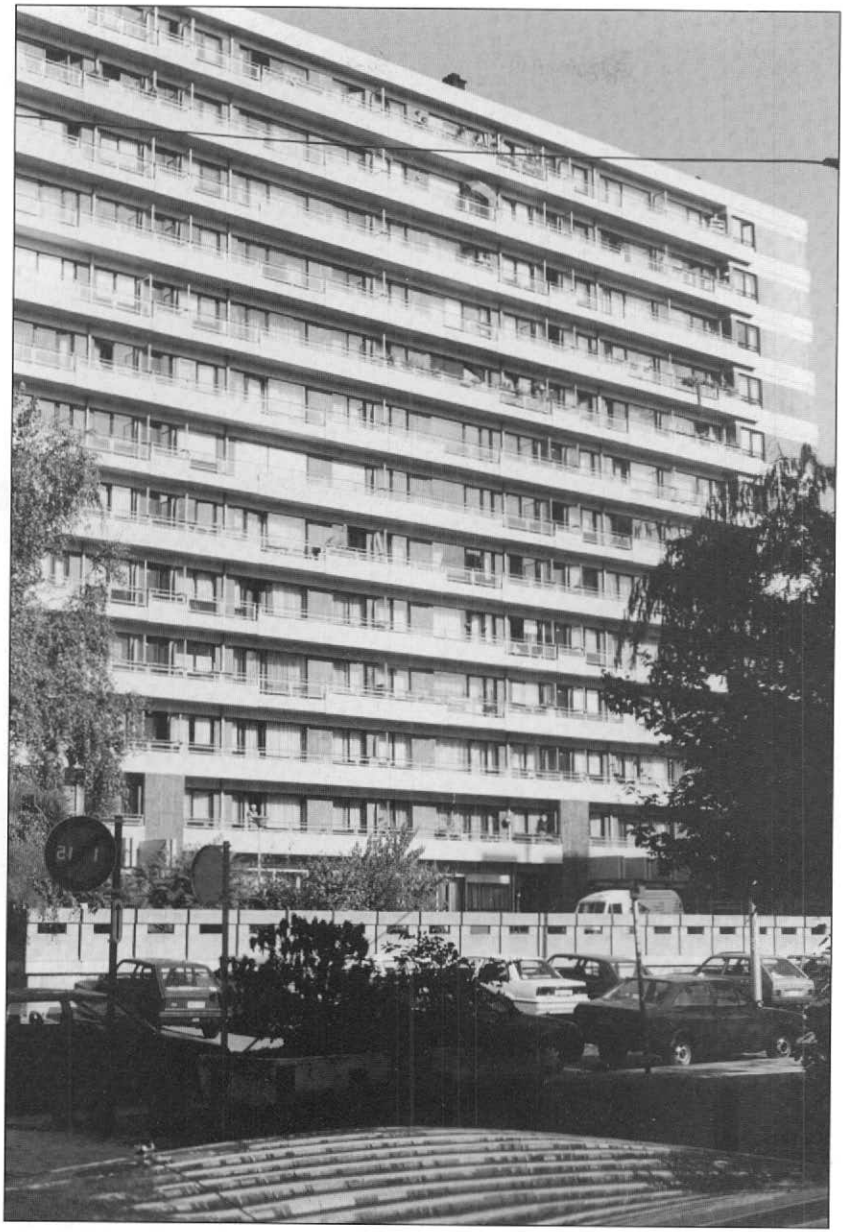
Tableau 46. Moment où apparaissent les premières réactions de la population (par rapport à la date de la promesse)

avant promesse	*après promesse*	*pas de réaction*
Bloemenkrans 4 ans	Complexe Harmonie 9 ans	Foyer bruxellois
Harmonie Ville 1 an	Foyer laekenois 2 ans	Thomas
Harmonie SDRB 4 ans	rue du Travail < 1 an	
Batipromo / Foyer laekenois 2 ans		

Si nous considérons uniquement les projets où les réactions des habitants apparaissent avant la promesse de (re)construire, nous constatons qu'il s'agit de projets plus tardifs (à partir du projet Bloemenkrans en 1975). Ceci pourrait indiquer que la population se rend peu à peu compte qu'il ne faut pas attendre un signal des autorités. Celui qui rêve de relogement doit l'annoncer bien à l'avance: sans mobilisation, pas de logement...

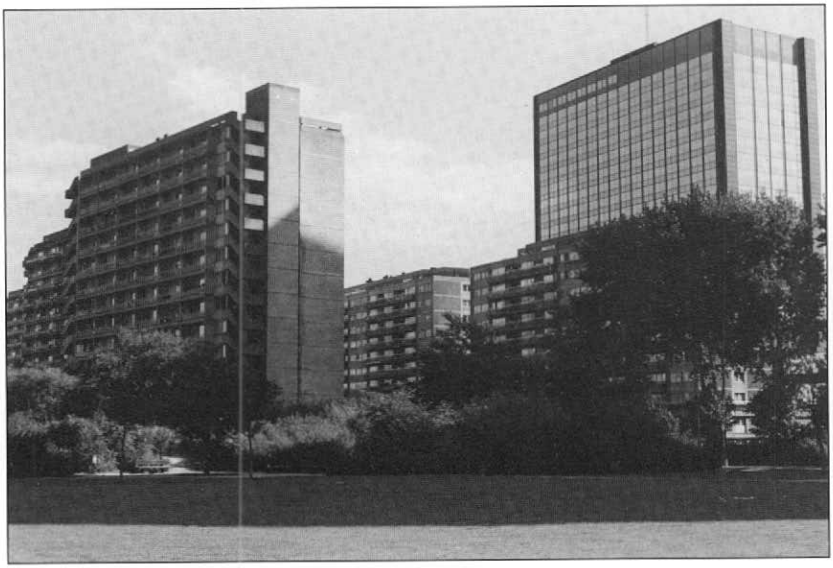
Le Quartier Nord avant la réalisation du Plan Manhattan
(Ville de Bruxelles, Urbanisme)

Le 21 juin 1969: le MANIFESTE DE LA COLERE. Pour protester contre le projet du Groupe Structures et les démolitions sans relogement, les habitants apportent les pétitions au Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles (deux paquets signés par 940 habitants)



Le complexe Harmonie: suite au Manifeste de la Colère, la ville met à exécution en octobre 1969, les plans de ce complexe. Un projet qui existait déjà depuis 8 ans

Les 6 immeubles du Foyer laekenois, le long de la chaussée d'Anvers



Le Foyer laekenois (à gauche), le Foyer bruxellois (au milieu) et la tour de la RTT (à droite)

A l'ombre des tours du WTC, les immeubles à appartements du Foyer bruxellois

La rue du Travail rénovée après des années d'abandon. Seules les façades ont pu être sauvegardées

Les façades de la rue du Travail retrouvent leurs couleurs après le sablage et la restauration des mosaïques

Au 407 chaussée d'Anvers, l'entrée et la cour intérieure du Bloemenkrans (rénovation du Fonds du Logement)

Bloemenkrans. Après la restauration du pavement (1982) le Fonds du Logement peut entamer la rénovation selon le principe d'une opération «tiroir». A l'arrière, la porte donnant sur la chaussée d'Anvers

Place Gaucheret: le projet «Thomas» (Foyer schaerbeekois)

Opération «Fleurs». Pour embellir le quartier Harmonie, l'Organisation des Habitants (OH) organise la vente de fleurs

Quartier Harmonie: peintures murales réalisées par les habitants (1993)

Quartier Harmonie: rénovation de la ville de Bruxelles. A côté des peintures murales, les immeubles 3-9 avant la rénovation

Quartier Harmonie: rénovation de la ville de Bruxelles. Trois immeubles de la rue du Faubourg (19 à 23) transformés en huit petits appartements

Quartier Harmonie: rénovation de la ville de Bruxelles. Nouvelles constructions réussies rue Nicolay (3-5)

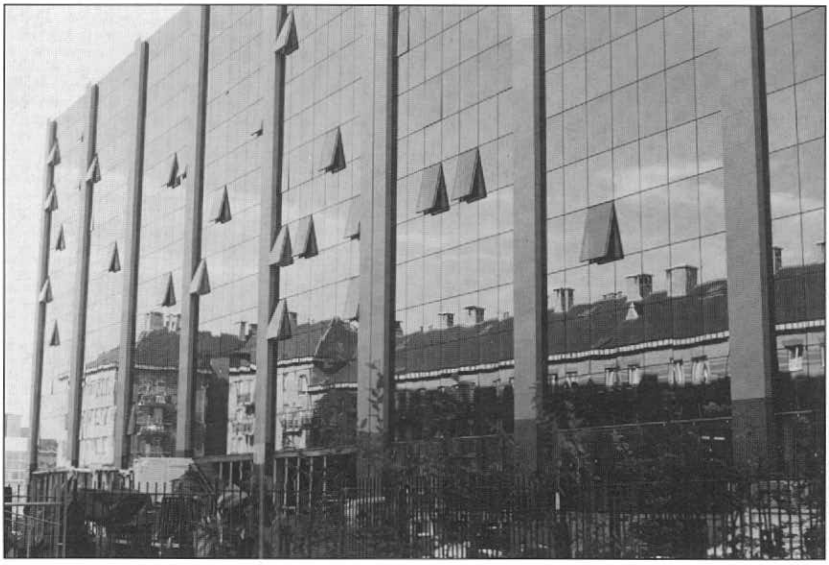
Quartier Harmonie: rénovation de la ville de Bruxelles (1993). Après un abandon de plus de 20 ans, rénovation d'immeubles à la chaussée d'Anvers (68-76)

Quartier Harmonie: projet de la SDRB. Les logements laissés à l'abandon rue de l'Harmonie (20-36) en 1989

Quartier Harmonie: projet de la SDRB. Septembre 1992, début des démolitions de la rue de l'Harmonie (20-36)

Quartier Harmonie: projet de la SDRB. Juin 1993, construction d'appartements déstinés à la vente

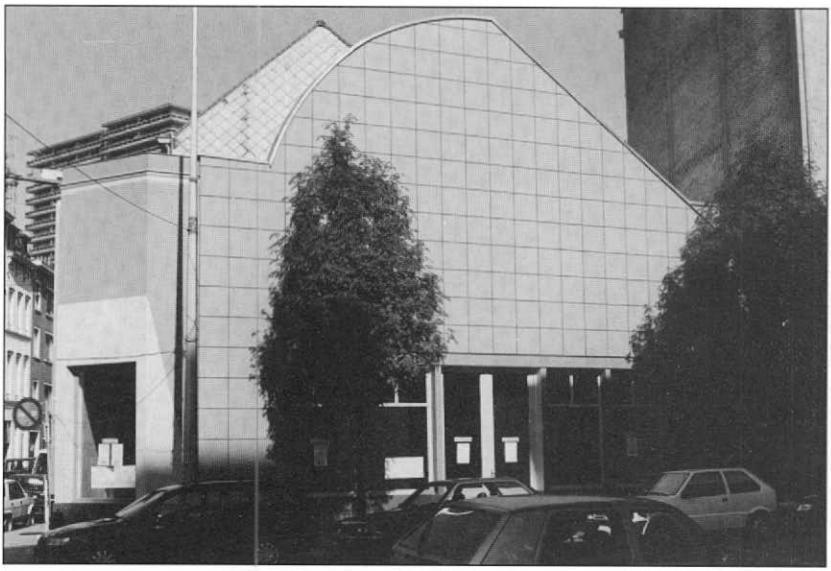
Batipromo, chaussée d'Anvers. Les 98 appartements du Foyer laekenois sont construits en compensation des immeubles de bureaux Batipromo (North Gate)



Batipromo. Dans la façade vitrée du North Gate se reflètent les 98 logements sociaux

Batipromo: inauguration des logements le 28 octobre 1992. L'Organisation des Habitants exprime son mécontentement quant à l'attribution des 98 logements «Relogement: Priorité aux habitants du Quartier»

Batipromo: lors de l'inauguration des 98 logments sociaux (28/10/1992), M. Demaret, échevin de la ville de Bruxelles et président du Foyer laekenois, interpellé par les habitants nullement invités aux festivités



Batipromo: la «nouvelle» maison de quartier, chaussée d'Anvers 24, mise à la disposition des habitants pour 9 ans

Entre les différents propriétaires/ maîtres d'oeuvre de logements, l'écart dans les délais est minime

Tableau 47. Durée entre la promesse et l'achèvement suivant le propriétaire/ maître d'oeuvre:

maître d'oeuvre	*Société de - logement social*	*Ville de Bruxelles*	*Fonds du logement bruxellois*	*SDRB*
projet	SCLAB rue du Travail 17 ans	Complexe-Harmonie 13,5 ans	Bloemenkrans 14 ans	Quartier Harmonie 5,5 azns
	Foyer laekenois 12 ans	Quartier Harmonie 8 ans (*)		
	Foyer schaer-beekois/Thomas 10-12 ans			
	Foyer bruxellois 7 ans			
	Foyer laekenois /Batipromo 3 ans			

* achèvement des premières maisons

Quelques constatations:

- les constructions d'une société de logement social peuvent durer très longtemps (rue du Travail), mais aussi aller très vite (Batipromo – Foyer laekenois);
- les projets de la ville de Bruxelles peuvent aussi prendre beaucoup de temps (8 à 13,5 ans);
- le projet de rénovation du Fonds du logement est également de longue durée (18 ans ont passé depuis l'achat du Bloemenkrans et l'achèvement qui se fait encore toujours attendre);
- le délai le plus court a été celui du projet Batipromo, le fruit d'un partenariat entre le secteur privé (SA Batipromo) et le secteur public (Foyer laekenois).

La rénovation dure longtemps, mais la construction de nouveaux bâtiments aussi

Les délais observés pour la rénovation et pour les constructions nouvelles ne sont pas systématiquement plus longs ou plus courts.

Tableau 48. Nombre d'années écoulées entre la promesse et l'achèvement de projets de constructions nouvelles ou de rénovation:

Constructions nouvelles		*Rénovation*	
Complexe Harmonie	13,5ans	rue du Travail	17 ans
Foyer laekenois	12 ans	Bloemenkrans	14 ans
Thomas 1+2	10-12 ans	Harmonie ville	8 ans
Foyer bruxellois	7 ans		
Harmonie SDRB	5,5 ans		
Batipromo	3 ans		

Les différences de durées de construction et de rénovation sont tout aussi peu systématiques (voir tableau 49).
Les grands projets de constructions nouvelles sont assez rapidement achevés (complexe Harmonie: 152 appartements et Foyer bruxellois: 202 appartements). La construction des 601 appartements du Foyer laekenois dure 9 ans, ce qui est fort long. Les petits projets de constructions nouvelles sont achevés en moins de 2 ans.
Le projet de rénovation Bloemenkrans du Fonds du logement bruxellois est en chantier depuis 13 ans. La rénovation se fait suivant un système «opération tiroir». Les habitants sont relogés dans un autre logement lors de la rénovation. Quelques habitations doivent encore être rénovées en 1993. Dans d'autres projets de rénovation les maisons étaient vides et les travaux n'ont pas duré aussi longtemps.

Tableau 49. Durée des travaux de constructions nouvelles et de projets de rénovation

Constructions nouvelles		*Rénovations*	
Complexe Harmonie	2,2 ans	rue du Travail	3 ans
Foyer laekenois	9 ans	Bloemenkrans	13 ans
Foyer bruxellois	2 ans	Harmonie ville	1,5 – 2 ans
Thomas 1	2,5 ans		
Thomas 2	1,8 ans		
Harmonie ville (Rue Nicolay. 3-9)	1 ans		
Harmonie SDRB	1,3 ans		
Batipromo	1,6 ans		

2. Une offre très réduite et sélective de logements chasse beaucoup d'habitants

L'offre de nouvelles constructions ou de rénovations a-t-elle été capable de satisfaire la demande de la population? Si nous tenons compte du fait que dans le périmètre du plan Manhattan vivaient 3.400 familles ou quelque 11.000 personnes, il appert des chiffres suivants que cela n'a pas été le cas.

Le nombre de nouvelles habitations et d'habitations rénovées est nettement inférieur à ce qui était (initialement) nécessaire et prévu
Les autorités ont fait construire 1.397 logements (tableau 50: offre d'habitations). Si nous ajoutons à ce nombre les logements construits par Amelinckx (Héliport: 726 + Gare du Nord: 325) cela fait un total de 2.448 logements.
En comparaison avec le nombre de logements avant la destruction (3.440) la différence est de -992 logements ou une baisse de 28%. Le relogement des habitants était donc déjà insuffisant dès l'élaboration des plans. Comparé à ce que les promoteurs et les pouvoirs publics avaient fait miroiter lors de la présentation du plan Manhattan (5.350 logements) ce nombre est dérisoire. Il a atteint à peine 46% de ce qui était «prévu».

La proportion de grands logements est très faible

Tableau 50. Répartition des logements selon le type (Total= 1.397 logements)

type de logement	*%*
studio/flat	22,5%
appartement à 1 chambre à coucher	27,0%
appartement à 2 chambres à coucher	30,9%
appartement à 3 chambres à coucher	19,1%
appartement à 4 chambres à coucher	0,4%
appartement à 6 chambres à coucher	0,1%
total (N= 1397)	100%

50% des 1.397 logements construits ou rénovés sont des studios ou des appartements à une chambre à coucher. Seulement 0,47% sont des

Tableau 51. L'offre d'habitations des autorités publiques

projet	Complexe Harmonie		Foyer laekenois		Foyer bruxellois		Rue du Travail		Bloemen-krans		Thomas		Harmonie ville		Harmonie-SDRB		Batipromo Foyer laekenois		total	
type de logement	N	P (1970)	N	P (1974)	N	P (1993)	N	P	N	P (1977)	N	P (1993)	N	P (1990)	N	P	N	P Phase 1	N	%
flat/studio	64	2.320	190	1.900	42	5.780	-		-		16	5.173	2	6/7.000	-		-		314	22,5
app. 1 ch.	48	3.270	127	2.250	56	8.738	48		9		25	6.671	37		4		23		377	27,0
app. 2 ch.	20	4.170	184	3.300	41	10.287	21		8	700	61	10.366	13		19	65			432	30,9
app. 3 ch.	20	4.970	100	4.000	63	11.688	20		9	850	19	1.414	19	12.000	7		10		267	19,1
app. 4 ch.							3		3										6	0,4
app. 6 ch.									1										1	0,1
total	152		601		202		92		30		121		71		30		98		1397	100

N = nombre

P = prix

appartements ayant plus de 4 chambres à coucher (tableau 51). Le public cible est celui de célibataires ou des couples avec un ou, au maximum, deux enfants. Les familles nombreuses ne sont, à quelques exceptions près, pas désirées.
Le Bloemenkrans et la rue du Travail sont des projets intégrés, les seuls projets avec des appartements plus spacieux. Dans les deux projets se trouvent 3 appartements avec 4 chambres à coucher. Au Bloemenkrans se trouve le seul appartement avec 6 chambres à coucher (Fig. 1). Le Fonds du logement bruxellois, qui a acheté le Bloemenkrans pour le rénover, s'adresse à des familles comptant au moins deux enfants. Au Fonds du logement, 43,3% des habitations comptent 3 chambres à coucher ou davantage.
Comparé à l'ensemble du logement de la région bruxelloise il est manifeste qu'au quartier Nord, les pouvoirs publics ont surtout construit des petits logements (Fig.2).

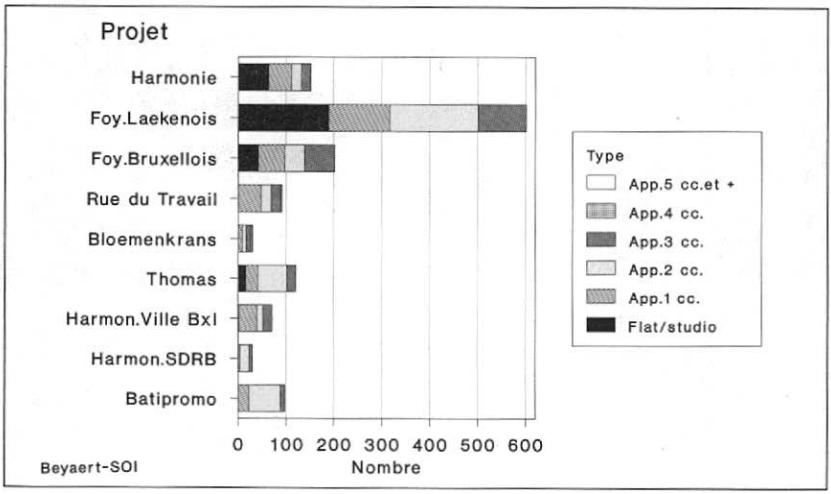


Fig. 1. Nombre et type d'appartements par projet.

Cette offre très sélective de logements pour des célibataires ou des ménages sans ou avec un enfant, a eu pour conséquence de reloger plus facilement les Belges, et d'exclure les étrangers.
Nous comptons 47% de familles étrangères dans le quartier Nord. La moitié de celles-ci comportent 5 personnes/membres de la famille ou davantage (Dossier, A. Martens, 1974: 839-859; 71). Ces familles-là ne peuvent être logées que dans les logements de 3 chambres à coucher et davantage. 20% seulement des appartements peuvent donc les accueillir.

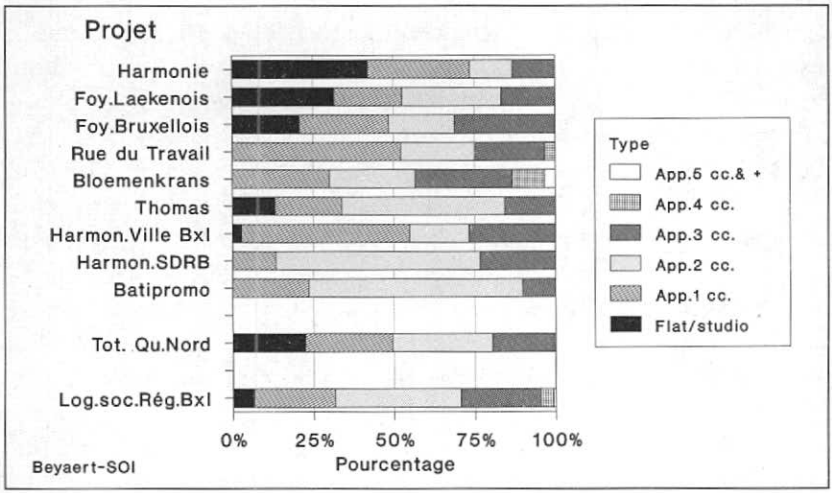


Fig.2. Pourcentage des logements selon le type par projet et pour l'ensemble du logement social de la région bruxelloise (1991).

Les Belges par contre – une majorité de célibataires ou de couples sans enfants (72% de la population belge) – se qualifieront pour 50 à 80% des habitations.

Si l'on fait à présent une estimation du nombre d'habitants qui pourraient loger dans ces nouvelles habitations ou dans ces habitations rénovées (tableau 52), nous aurons:

- habitations construites par les autorités[1]: min. 3.146 – max. 4.458
- habitations construites par le secteur privé: min. 1.585 – max. 1.585[2]

total: min. 4.731 – max. 6.043

Sur les 11.000 personnes qui habitaient au quartier Nord nous avons donc une réduction de 45% à 60% de la population (Fig.3).

---

(1) voir tableau ci-dessous.

(2) Ce nombre (1.585) est le nombre total d'habitants dans les deux bâtiments Amelinckx (place Solvay-Gare du Nord: 490 et 1.095 avenue du Héliport) (Groupe Urba, 1991: 35).

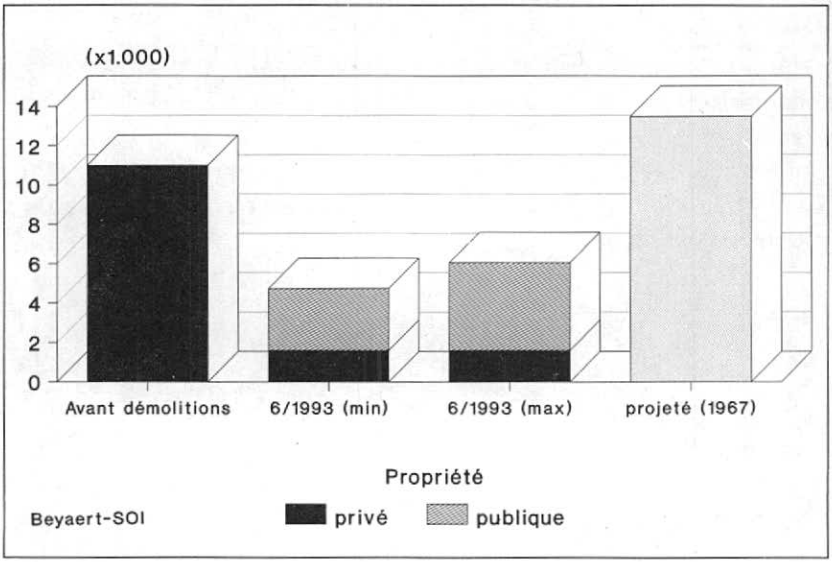


Fig.3. Nombre d'habitants avant les démolitions, en juin 1993 et protejé en 1967.

Si l'on part de l'hypothèse que ces logements devraient être occupés par des anciens habitants ce qui est rarement le cas on constate que 45% à 60% de la population originale n'a pas obtenu de logement. Il est clair que les étrangers et/ou les grandes familles sont devenus les principales victimes de l'opération.

Tableau 52. Offre d'habitations par les autorités publiques. Nombre d'habitants par type d'habitation suivant les différents types d'occupation

type de logement	*nombre de logements*	*minima*		*maxima*	
		T	*P*	*T*	*P*
flat/studio	314	*1	314	*1	314
ap. 1 ch. à coucher	377	*1,5	565	*2	754
app. 2 ch. à coucher	432	*3	1.296	*4	1.728
app. 3 ch. à coucher	267	*3,5	934	*6	1.602
app. 4 ch. à coucher	6	*5	30	*8	48
app. 5 ch. à coucher	-				
app. 6 ch. à coucher	1	*7	7	*12	12
total	1.397		3.146		4.458
pers./app.			2,4		3,4

T = taux d'occupation / *P* = nombre de personnes

Dans les logements des pouvoirs publics, le prix est modéré
Le loyer est généralement bas, en particulier au Fonds du logement (Bloemenkrans) et dans les logements sociaux (Foyers bruxellois et laekenois).
Les loyers de la rénovation communale sont plus élevés.
La SDRB ne loue pas d'appartements. Ils sont vendus à des familles avec un revenu moyen.

3. La participation des habitants: demandée, voire imposée et (toujours) contestée par les autorités

Dans le tableau 53 nous avons tenté de présenter un aperçu des diverses possibilités de participation et d'accessibilité par projet. L'analyse de ces projets nous apprend que:

La mobilisation et la pression ont été nécessaires dans tous les projets (à l'exception du Foyer bruxellois et Thomas)
C'était nécessaire pour que:
- les habitations soient construites (suivant les promesses);
- les habitants y aient accès (relogement des habitants des quartiers concernés);
- les habitations soient suffisamment grandes pour pouvoir abriter les familles immigrées et les familles nombreuses.

Demander et exiger un droit de participation n'implique pas qu'on l'obtienne
- Le droit à la participation des habitants n'a été accordé qu'à doses minimales par les responsables du logement. Un certain succès a été obtenu pour le quartier Harmonie (Ville de Bruxelles), la rue du Travail (SDRB) et le Bloemenkrans (Fonds du logement).
- Les sociétés de logements sociaux paraissent être les plus hésitantes (voire hostiles) à la participation des habitants.
- Il y a eu une excellente coopération entre la population et la SA Batipromo pour le projet Batipromo/Foyer laekenois. Dès que le Foyer laekenois s'est ajouté aux deux précédents, tout droit à la participation est refusé.
- Pour chaque projet il a fallu repartir de zéro. (Principe de Sisyphe!)

La construction d'habitations n'offre aucune garantie de relogement effectif pour les habitants du quartier
Le relogement des habitants chassés par les PPA n'a eu lieu que suite à la pression de la population locale. Celle-ci avait été amadouée par des promesses lors de l'élaboration des plans. L'exécution de ces travaux fut remise à plus tard dans le secret espoir que la population n'exigerait jamais plus le respect des promesses. A travers l'épopée du logement public au quartier Nord, on constate que les habitants ont toujours

réclamé l'accès à ces logements. Ce n'est qu'après leur pression organisée que le droit au relogement est acquis... et encore à une échelle fort modeste. Des promesses en ce sens avaient cependant été faites. Mais les responsables du logement public ont fait tout ce qui était en leur pouvoir pour ne reloger qu'un minimum de gens.

Il existe malheureusement peu de données concernant l'accessibilité des habitants aux nouveaux logements.
Les chiffres ne sont disponibles que pour le complexe Harmonie et le projet du Foyer laekenois. Pour le complexe Harmonie (en septembre 1973) on compte 143 appartements attribués (9 ne le sont pas encore): 69% des familles résidaient dans les environs du PPA, donc dans des habitations qui ont été rasées pour faire place au bâtiment en question.
Pour le Foyer laekenois: on y compte, en 1975, 914 locataires des 4 premiers blocs d'appartements. Il apparaît que:
- 15,5% vivaient le 17 février 1967 dans le quartier Manhattan;
- 10,9% vivaient ailleurs dans le quartier Nord;
- 65,5% habitaient en dehors du quartier Nord.

L'accessibilité est plutôt bonne pour les immigrés, malgré la faible proportion d'appartements à plus de quatre chambres à coucher. Suivant les données du RISO (1991) la proportion d'immigrés varie de 37,7% au Foyer bruxellois, à 39,4% au Foyer laekenois, à 51,4% à la rue du Travail, jusqu'à 69% au Bloemenkrans. N'oublions pas qu'avant la rénovation la rue du Travail et le Bloemenkrans étaient occupés principalement par des Belges.
Le bâtiment Harmonie comptait 16% d'immigrés en 1973.
L'accessibilité pour les familles immigrées est fort basse pour les projets Batipromo et Thomas (septembre 1993).
Une enquête de porte à porte a révélé que chez Batipromo, sur 98 familles:
- 74 ont un nom de famille belge;
- 8 ont un nom de famille oriental ou sud-européen;
- 7 ont un nom de famille nord-africain ou africain;
- 5 n'ont pas de nom à leur sonnette.
Ainsi 13,5% des familles ne seraient pas d'origine belge.
Selon la liste des locataires du projet Thomas 9% des familles n'auraient pas la nationalité belge.

Tableau 53. Mobilisation, participation, accessibilité

projet	Complexe Harmonie	Foyer laekenois	Foyer bruxellois	Rue du Travail	Bloemen-krans	Thomas	Harmonie Ville	Harmonie SDRB	Batipromo Foyer laekenois*
participation –									
demandée	oui	oui	non	oui	oui	non	oui	oui	oui
obtenu	+/-	+/-	non	++	+	non	non	non	non
mobilisation et pression	+++	+++	non	++	+++	non	+++	+	+++
accessibilité pour les:									
habitants	oui	oui	oui	oui	oui	oui	à peine	à peine	(exceptionnel)
immigrés	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	dépend du	non
(en %)(16%)	(39,4%)	(37,2%)	(51,4%)	(69%)	(9%)	?	pouvoir d'achat		

* Avec Batipromo: concertation fréquente; avec le Foyer laekenois pas de participation ni de concertation

+/- minime
+ quelque peu
++fréquente
+++très fréquente et intense mobilisation et participation

Conclusions

1. La stratégie des autorités publiques

Le plan Manhattan a gravement marqué le quartier Nord. Ce quartier populaire et vivant a été en grande partie rasé et la population expulsée. Les autorités avaient toutefois promis des logements de remplacement pour les habitants.
Le plan Manhattan prévoyait, à côté des gratte-ciel, la construction de 5.350 logements pour 13.500 habitants. Ce nombre d'habitations n'a finalement jamais été réalisé. Certains complexes d'habitations publiques ont cependant été construits. D'autres ont été rénovés. Les 9 projets de logements publics comptent au total 1.397 habitations/appartements nouveaux ou rénovés. Si l'on y ajoute les blocs Amelinckx (1.051 appartements), on obteint un total de 2.448 habitations. C'est moins de la moitié du nombre de logements promis dans le plan Manhattan. Les habitants du quartier Nord, principalement des personnes âgées belges et des immigrés, avaient bon espoir d'être relogés dans un de ces projets. La proportion de la population qui a pu être relogée dans le quartier est décevante. Les autorités ont utilisé une stratégie bien spécifique pour rejeter les exigences des habitants. Celle-ci repose sur deux piliers:
1) l'éternel recommencement ou le principe de Sisyphe et
2) le principe: «diviser pour régner».

Le cumul difficile, voire impossible des actions, pose le problème crucial de la première stratégie (le principe de Sisyphe)

Au fil des actions il n'y a guère eu de cumul:
- des «acquis»: ce qui a été acquis pour un projet spécifique ne peut pas être transféré à un autre projet;
- du «savoir-faire»: l'expérience et le savoir-faire se perdent d'abord à cause du départ et de la succession incessante des animateurs de quartier et des habitants, ensuite à cause du fatalisme et de la crainte de la population;
- de la concertation, de la tradition et des expériences.

Enfin la multitude des acteurs publics, tous différents, et des intervenants rend le cumul ou le transfert de droits acquis impossible.

Diviser pour régner

La deuxième stratégie, «diviser pour régner», consiste à ralentir ou à empêcher la constitution de groupes au sein de la population en mettant en exergue les différentes catégories de population. Les différences suivantes sont fréquemment utilisées dans les négociations avec les pouvoirs publics:

- les Bruxellois face aux habitants de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode;
- ceux qui habitent «à l'intérieur du quartier» et à l'intérieur du PPA et ceux qui habitent en dehors du périmètre ou du quartier;
- ceux qui habitaient dans le quartier avant et après le 17 février 1967 (date du PPA);
- ceux qui avaient habité dans le quartier antérieurement et ceux qui y habitent maintenant;
- les Belges – les étrangers;
- les célibataires – les couples sans enfants et ceux qui ont (éventuellement) beaucoup d'enfants;
- les propriétaires – les locataires;
- les commerçants, les entreprises et les habitants (propriétaires ou locataires);
- etc.

En exploitant ces différences, on crée des distinctions, on voit augmenter ou diminuer ses chances au relogement, on voit s'écourter ou s'allonger les délais d'attente. La solidarité naissante est ainsi soigneusement hachée en morceaux. Les autorités iront même jusqu'à créer des groupes d'habitants concurrents qui seront alors reconnus comme étant les seuls interlocuteurs valables. On divise donc tout ce qui peut l'être pour régner! Ainsi les projets de logement n'avanceront guère ou à peine.

A moins que tout ce qui a été décrit et mesuré ici soit dû au hasard? Il se peut que ce soit le résultat d'un malheureux «concours de circonstances» dans lequel les autorités ne portent aucune responsabilité. Les meilleures raisons peuvent être invoquées pour expliquer pourquoi certains projets doivent durer 5, 10 ou 15 ans, pourquoi les familles n'ont que très peu de chances d'obtenir quelque chose, et pourquoi les acquis d'un projet ne sont pas transférables à d'autres.
Le lecteur se rendra compte, en parcourant les descriptions, que tout cela est peut-être dû au hasard...

Mais que se passerait-il si l'hypothèse du hasard se voyait rejetée?
Il était clair dès la première version du projet Manhattan que les petits propriétaires immobiliers et fonciers devraient céder la place aux spéculateurs immobiliers mégalomanes. Dans ce projet, il n'y avait plus aucune place pour les locataires originaux. C'est pourquoi des promesses devaient être faites qu'on ne tiendrait jamais. C'était le meilleur moyen de calmer la population locale, de l'amadouer et d'éviter ainsi qu'elle se mette à réagir.
Les responsables locaux, les échevins, les bourgmestres et autres l'ont compris. Mais en ont-ils pu faire à leur guise?

L'expulsion physique de la population locale a réussi. La «purification ethnique et prolétarienne» s'est passée de façon systématique. Le nombre d'habitants a diminué de 80%. Et pourquoi pas de 100%?
Il semble que certains habitants ont pu, modestement, déranger la logique des responsables politiques. Certaines promesses, faites dans l'espoir de ne jamais les tenir, ont finalement dû se réaliser. La mauvaise volonté ne pouvait pas empêcher les habitants de rester et pour eux, il a bien fallu construire. Mais alors le plus tard possible.

A cet effet il est important de briser toutes les tentatives de résistance locale. Pour cela l'autorité publique dispose de bons moyens, comme par exemple:
- présenter le déroulement de certains événements comme un fait accompli, de nature inéluctable: «Votre quartier est pourri, condamné; ce sont des ruines irréparables; l'avance des promoteurs immobiliers est inévitable»!
- saper la confiance de la population en ses propres capacités: «Vous ne représentez rien, vous n'avez aucun pouvoir. Faites-nous confiance, mais surtout pas à vos soi-disant alliés et vos «meneurs» qui vous trahiront de toute façon. En agissant de la sorte, vous vous rendez la vie encore plus difficile.»
- casser la résistance en jouant sur la durée et la localisation. Aucune expérience, aucune concession, aucun accord ou arrangement ne pouvait être transféré d'une commune à une autre, d'une société de logement à une autre. Chaque projet était quelque chose de radicalement nouveau et d'incomparable.
- semer la discorde et isoler les groupes. C'est pour cette raison qu'on propose des avantages sélectifs à certains groupes et qu'on exclut d'autres groupes. Ce n'est sans doute pas un hasard si 80% des bâtiments

construits avaient au maximum deux chambres à coucher et étaient attribués aux personnes âgées et/ou aux Belges.

L'obtention d'un meilleur logement pour tous les habitants était donc un véritable travail de Sisyphe.

2. Suggestions pour une approche différente

Après ces constatations nous formulons un nombre de propositions qui devraient permettre d'éviter, à l'avenir, la répétition des situations que nous venons de décrire.

Le droit au logement: pas de destructions sans relogement

Il y a environ 15 ans qu'un groupe d'initiative en matière de législation sur le logement (Initiatiefgroep/Huurwetgeving) a lancé le concept de «Droit au logement».
La clarté et l'exhaustivité avec lesquelles ce droit fut exposé sont surprenantes:

Le droit au logement signifie le droit de disposer
- d'un logement de bonne qualité;
- d'un logement de son propre choix;
- situé dans un bon environnement;
- à un prix raisonnable;
- où on peut résider sans limite de temps.

Ce qui était considéré à l'époque comme une élucubration d'un petit groupe de juristes est devenu une idée communément admise avec laquelle on jongle à temps et à contre-temps. Tout au contraire: la loi actuelle sur les baux à loyer offre moins de garantie et de sécurité de logement que les lois de durée limitée des années 80.
Il est clair que l'obtention du droit au logement se réaliserait plus facilement après son introduction dans la Constitution. Comme le gouvernement dispose, dans la législature actuelle, de la capacité de revoir la Constitution, des propositions ont été formulées à la Chambre et au Sénat pour inscrire le droit au logement dans la Constitution sous l'article 24 bis.
Entretemps, le droit au logement a été inscrit à l'article 23 de la Constitution coordonnée (17/2/1994) dans les termes suivants: *«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine... Ces droits comprennent notamment:... 3° le droit à un logement décent.»*

L'inscription du droit au logement dans la Constitution ne suffit cependant pas. Pour le réaliser, il faut que ce droit soit traduit dans une solide politique du logement.

Une tâche pour les autorités régionales

La Région bruxelloise dispose d'un nombre considérable d'instruments qui peuvent permettre la défense du droit au logement:

Le règlement sur l'urbanisme
Il faut davantage de sécurité juridique concernant l'aménagement de certains quartiers et d'îlots de maisons. Ce qui est inscrit comme zone d'habitations dans le plan d'aménagement du territoire ou dans le plan particulier d'aménagement doit le rester. S'il apparaissait plus clairement que les plans d'aménagement sont juridiquement inébranlables, les propriétaires seraient sans doute davantage enclins à investir dans leurs propriétés immobilières. Ils sauraient que leurs maisons ne pourraient jamais devenir des bureaux. Aujourd'hui cette spéculation des propriétaires porte trop souvent des fruits. S'il était vraiment nécessaire de dévier du plan d'aménagement du territoire à l'aide d'un PPA, il faudrait prévoir, dans ce nouveau PPA, au moins autant d'espace réservé au logement qu'il avait été prévu dans le plan précédent. L'élaboration d'un PPA sert actuellement trop facilement à contourner les indications du plan d'aménagement du territoire. Il s'agit dans la plupart des cas de permettre des projets de construction de bureaux. Ces projets sont financés par le secteur privé et prévoient une réduction du logement. Les autorités communales et régionales ne peuvent plus s'associer à de tels projets.
Il a été prévu dans l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (29/8/1991) que l'autorisation communale peut dépendre d'un certain nombre de conditions, appelées charges d'urbanisme. Parmi ces conditions on trouve l'exigence de prévoir des espaces verts, des routes, des bâtiments publics ou même la construction d'habitations. Ce système doit être précisé dans les arrêtés ministériels. Aussi faut-il que ces charges soient clairement définies et qu'elles ne deviennent jamais de vraies compensations. La construction de logements et l'aménagement d'espaces verts ne peuvent être utilisés comme une monnaie d'échange pour faciliter l'obtention d'une permission communale pour la construction de bureaux, à des endroits ayant une autre destination dans les plans régionaux ou locaux d'affectation du sol. Si une raison très urgente

justifie tout de même une décision d'expropriation, il faut que cette décision ne puisse entrer en vigueur qu'à la condition de voir précisées les mesures de relogement des habitants. Les habitants qui le désirent doivent pouvoir trouver une habitation équivalente, dans le même quartier.

La législation sur la rénovation urbaine

L'ordonnance «revalorisation des quartiers» a été votée pendant les mois de vacances 1993. Cette ordonnance remplace la loi organique sur la rénovation urbaine de 1977. Il avait été prévu dans cette loi qu'au moins 2/3 des habitations qui avaient été rénovées avec des subsides publics devraient être louées selon le système du logement social. La nouvelle ordonnance est beaucoup plus vague à cet égard: elle énumère un nombre de possibilités mais n'impose rien. Cette évolution est négative pour le droit au logement des habitants. Il est à espérer que cette tendance sera rectifiée à l'aide d'arrêtés ministériels plus précis ou des programmes de rénovation urbaine plus concrets. La rénovation de quartiers ne peut pas servir d'alibi pour mener une politique qui consisterait à ne rénover des habitations que dans le but d'attirer un segment plus fortuné de la population et d'abandonner la population originale à son sort.

Les possibilités du secteur du logement social

Le patrimoine des sociétés de logements sociaux dans la Région bruxelloise comptait en 1992 36.924 logements à louer. On prévoit un accroissement d'environ 200 logements par an dans les années à venir. La demande de logements sociaux (2.000 inscriptions de candidatures) dépasse par conséquent largement l'offre.

Afin de trouver une solution à ce problème, l'Exécutif bruxellois a décidé, dans son arrêté du 17 octobre 1991, de rendre les critères de sélection plus sévères. L'article 9 de cet arrêté stipule que la Société du Logement de la Région bruxelloise peut autoriser une société de logements sociaux à faire une exception dans «des cas extraordinaires et sur la base d'une dérogation motivée». Le conseil d'administration de la société de logements sociaux peut, pour la même raison, accorder des dérogations si celles-ci sont approuvées par la Société du Logement de la Région bruxelloise. Ceci permet au secteur du logement social d'intervenir dans les cas où des gens seraient menacés par des expropriations. Ces gens-là jouiraient dès lors, exceptionnellement, d'un traitement de faveur pour autant qu'ils remplissent les conditions de revenus liées à l'obtention d'un logement social.

Nous ne pouvons présenter que quelques instruments concrets à développer et pour protéger les droits des habitants.
Pour ne pas rester bloqué dans ces situations de Sisyphe, il faut que des décisions plus claires soient inscrites dans une politique et dans une vision globale. Il semble extrêmement important qu'un équilibre soit trouvé entre le développement économique de la Région bruxelloise et une politique de logement social. Une telle politique du logement social devrait être basée sur un plan global avec une attention particulière pour les groupes et quartiers défavorisés. Il existe un besoin urgent d'élaborer, par quartier, une esquisse de structure dans laquelle figurerait la situation des différents projets et dans laquelle on tiendrait compte de la population défavorisée existante.

Une action forte et structurée des organisations de quartier

La mobilisation et l'organisation permanente des habitants, et plus spécifiquement des groupes plus faibles de la population (les locataires, les familles nombreuses, les groupes au revenu modeste et/ou les non-Belges), sont vitales pour l'obtention d'un relogement adapté. N'oublions pas le rôle «d'apprivoisement» des groupes sociaux différents, permettant de lutter contre les solitudes graves de la ville.

Cette mobilisation et cette organisation doivent être les plus larges et les plus générales possibles
Les concessions qu'on peut obtenir sont en relation directe avec la force de la mobilisation à l'intérieur d'un quartier. Nous sommes conscients du fait que cette mobilisation n'est pas évidente puisqu'il existe des intérêts divergents à l'intérieur du quartier, divergences qui se trouvent souvent exacerbées par les opérations de rénovation. L'épopée du quartier Nord laisse clairement voir que les promoteurs et les autorités se saisissent de la moindre divergence d'opinion au sein de la population pour la diviser encore plus ou la «clientéliser».

Cette mobilisation doit également être solide et continue
La lenteur et les délais beaucoup trop longs des projets de reconstruction et de rénovation, s'opposent à l'imminence de la destruction et au mouvement continu d'habitants à l'intérieur du même quartier ou vers d'autres quartiers, motivés par des possibilités de relogement. A mesure que

les projets de rénovation avancent, les habitants changent, tout comme les animateurs de quartier. L'établissement d'une mémoire collective, le transfert des victoires et des défaites, la réflexion sur les expériences vécues sont extrêmement difficiles dans ce contexte. Il faut éviter que la mémoire collective soit impitoyablement détruite. En effet, elle fait partie de l'enracinement local des habitants.

Il faut prévoir un minimum d'organisation
Faute d'organisation aucune continuité dans l'action ne peut être garantie. Cette structure a besoin de reposer d'une part sur la population locale, afin de garantir sa nature démocratique, et doit d'autre part disposer d'un secrétariat permanent.

Sans une approche planifiée il sera impossible de mesurer le progrès et de rédiger une analyse des coûts
A côté d'un plan d'accompagnement social général il faut prévoir un nombre de plans d'accompagnement plus réduits. Les résultats finaux doivent être définis à l'avance et ne doivent pas découler des épreuves de force entre des partis inégaux.

L'obtention d'un droit de participation et de concertation devient une tâche quasi impossible si les acteurs en jeu peuvent opérer indépendamment les uns des autres au moment où ils le désirent
Si l'on considère uniquement le quartier Nord, nous recensons plusieurs ministères, trois communes, différents maîtres d'oeuvre communaux, plusieurs sociétés de logement reconnues ou sociales, des sociétés d'investissement publiques et privées, etc.
La multiplicité des acteurs empêche toute prise de responsabilité collective. Les responsabilités doivent donc être clairement précisées et les responsables doivent être identifiés. Une structure de concertation adaptée doit être prévue. Sinon, il ne faudra pas s'étonner de voir les habitants chercher des compensations dans des groupes non démocratiques.

*

Le lecteur aura maintenant compris pourquoi la lutte pour un meilleur logement au quartier Nord a été comparée au travail de Sisyphe.

Espérons qu'à force de rouler la pierre, elle sera devenue moins lourde, et que la montagne, après ces passages répétés, sera devenue un peu moins haute.
Ce serait une consolation pour les vaincus qui ne peuvent toutefois s'empêcher de chanter:

Le Quartier Nord

Refr.: Nous on reste là, on ne bougera pas,
Tant que la commune ne nous reloge pas.

1. Nous du Quartier Nord, on nous met dehors,
De notre triste sort, on fait des lingots d'or.

2. Vous démolissez tout notre Quartier,
Mais faut pas penser que ça va durer.

3. Belges et immigrés, on s'est rencontré,
Dans tout le Quartier, on s'est organisé.

4. Perdons pas le nord, ensemble on est fort,
Tous les expulsés vont être relogés.

(1974)

Bibliographie

Atelier du Sablon, *Basisdossier Frontispice-Harmonie vernieuwbouwproject GOMB: analyse van de bestaande toestand*, septembre 1988.

Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, *De Harmonie wil geen eiland worden!*, decembre 1987.

Buurthuis De Kassei, *Jaarverslagen 1978-1984*.

Buurthuis De Kassei, *Organisatie verdere aanpak herwaardering Harmoniebuurt*, Bruxelles, juin 1985.

Claus Marie-Christine, *Samenlevingsopbouw in Volkswoningen: de Lakense Haard*, eindwerk Sociale Hogeschool Heverlee, 1976.

Demey Thierry, *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, '2. De l'Expo '58 au siège de la C.E.E.', Bruxelles, Legrain, 1992.

De Noordwijk in *Wonen-TA/BK*, 15/16-75, pp. 61-67.

De Wilde Jan, *Aanzet tot samenlevingsopbouw in Volkswoningen (in de Noordwijk)*, eindwerk Sociale Hogeschool Heverlee, 1975.

Dossier *Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés?*, Bruxelles, A. Martens, août 1974.

Dossier te gast in Brussel, 'De torens voor zakenlui mogen een wijk vertrappelen' in *De Nieuwe*, nr. 424, 12 mai 1972, pp. 3-6.

Falaise Pol-Henri, *Expérience d'animation dans une petite cité du Quartier-Nord à Bruxelles*, Institut Supérieur en Sciences Humaines de Mons, 1975-1976.

Gazette du Nord/Noordgazet, 1979-1981.

Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel, *Verslagen activiteiten GOMB 1989-1991*.

Groep Huisvesting, *Dossier renovatie... en de bewoners?*, Bruxelles, octobre 1981.

Groep Urba, *Kansarmoede in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Ontwikkeling van een methode voor leefbaarheids-onderzoek in stedelijke wijken: toepassing op de Noordwijk*, synthesenota, septembre 1991.

Huurdersunie Noordwijk, *Verslagen algemene vergadering*.

Comité de Quartier Botanique/KULeuven, Departement Sociologie, *Mobilisation + Organisation = Rénovation + Relogement: étude de la rénovation du quartier Botanique à Saint-Josse-ten-Noode*, juin 1992.

Le Nord, mensuel du quartier Nord, 1983-1984.

Leuwers L. en Van Schoorisse I., *Typologische studie van de Heliwijk*, Hoger St.-Lukasinstituut Brussel, 1980-1981.

Lievens J., Brasseur N., Martens A., *De Noordwijk van krot tot Manhattan: de grote stad een geplande chaos?*, Davidsfonds, Louvain, 1975, 108 p.

Lievevrouw P., 'De heropbouw van de Noordwijk een gemiste kans?' in *A+*, nr.110, 1991.

Maison de Quartier De Kassei et le Conseil Urbain Nord, *Dossier Rue du Travail, un scandale*, Bruxelles, 1978, 7 p.

Monografie v.z.v. Buurthuis de Kassei, février 1978.

Perskonferentie, *De koning geeft de buurtbewoners gelijk*, georganiseerd door de Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 6 février 1989.

Persconferentie, *Woningen gebouwd volgens de normen van de NMH wachten op een sociale huisvestingsmaatschappij als eigenaar*, georganiseerd door Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 13 février 1990.

Persconferentie, *De stadsrenovatie in de Harmoniebuurt*, georganiseerd door de Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 13 juin 1990.

Persconferentie, *In de Noordwijk worden 150 sociale woningen gebouwd... voor wie?!*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 25 mars 1992.

Persconferentie, *Sociale-huisvestingsproject Batipromo: een feuilleton om te volgen*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 17 juin 1992.

Persmededeling, *Batipromo: inwijding van 98 sociale woningen in de Ruimte Noordwijk*, georganiseerd door N.V. Batipromo, 28 octobre 1992.

Persmededeling, Batipromo: *98 'sociale' appartementen toegewezen aan 98 gelukkige gezinnen...*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt.

RISO Brussel, *Projectverslag sociale begeleiding in de Noordwijk*, Brussel, juillet 1991.

St.-Lukaswerkgemeenschap, *Inventaris van de Volkswoningen*, Staatssecretariaat voor het Brusselse Gewest, 1985.

St.-Lukaswerkgemeenschap, *Planvoorstel voor de sociale huisvesting te Brussel*, Staatssecretariaat voor het Brusselse Gewest, 1987.

Timmerman Georges, *Main basse sur Bruxelles*, EPO, Anvers/Bruxelles, 1992.

Van Istendael Geert, *Arm Brussel*, Atlas, Amsterdam, 1992.

Van Mele Lieven, 'De Noordwijk' in de reeks *Stad in de steigers*, in *Deze week in Brussel*, 25 novembre 1992.

Van Wuytswinkel Joannes, *Reden tot reorganisatie van het buurtwerk?*, stage-ervaringen in buurthuis 'De Kassei', eindwerk Hoger Instituut voor Maatschappelijk en Cultureel Werk, 1983.

Willems Jeanne, *Expulsion relogement participation: cinq mois de stage au Quartier Nord à Bruxelles*, Institut Supérieur en Sciences Humaines Appliquées de Mons, 1972.

Witte E., Craeybeckx J., Meynen A., *Politieke geschiedenis van België: van 1830 tot heden*, VUB Press, Bruxelles, 1990.

Liste des figures et des tableaux

Figure 1. Nombre et type d'appartements par projet, *p. 181*
Figure 2. Pourcentage des logements selon le type par projet et pour l'ensemble du logement social de la région bruxelloise (1991), *p. 182*
Figure 3. Nombre d'habitants avant les démolitions, en juin 1993 et projeté en 1967, *p. 183*

[Le complexe Harmonie]
Tableau 1. Comparaison entre les prix des loyers réels et ceux qui avaient été promis, *p. 33*
Tableau 2. Nombre, superficie et prix des appartements selon leur catégorie, *p. 36*
[Le Foyer laekenois]
Tableau 3. Première prévision des prix des loyers, *p. 44*
Tableau 4. Les phases de construction telles qu'elles avaient été prévues, *p. 44*
Tableau 5. Dates d'achèvement des travaux et nombre de logements, *p. 47*
Tableau 6. Comparaison entre les prix de loyers promis (en 1970) et ceux effectivement demandés (en 1974), *p. 48*
Tableau 7. Logements prévus et réalisés selon leur situation et leur grandeur, *p. 52*
Tableau 8. Loyer des logements d'après le type d'appartement, *p. 53*
Tableau 9. Nombre de logements, d'habitants et densité moyenne, *p. 54*
Tableau 10. Nationalité des habitants, *p. 54*
Tableau 11. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %), *p. 55*
Tableau 12. Répartition des habitants belges et non-belges selon leur âge (en %), *p. 55*
[Le Foyer bruxellois]
Tableau 13. Evolution des prix des loyers selon la catégorie de logement, *p. 61*
Tableau 14. Nombre de logements, habitants et densité, *p. 61*
Tableau 15. Nationalité des habitants, *p. 61*
Tableau 16. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %), *p. 62*
Tableau 17. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur âge (en %), *p. 62*

[La rue du Travail]
Tableau 18. Répartition des habitants selon l'âge et le sexe, *p. 76*
Tableau 19. Répartition de la population selon l'état civil et le sexe, *p. 76*
Tableau 20. Période d'arrivée des familles dans le quartier, *p. 77*
Tableau 21. Activité de la population adulte, *p. 77*
Tableau 22. Statut professionnel de la population adulte (sans tenir compte de l'exercice effectif de la profession), *p. 77*
Tableau 23. Répartition des logements selon leur taille, *p. 79*
Tableau 24. Nombre et type de logements, *p. 86*
Tableau 25. Nombre de logements, d'habitants et occupation moyenne par logement, *p. 87*
Tableau 26. Nationalité des habitants, *p. 87*
Tableau 27. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %), *p. 88*
[Projet «Bloemenkrans»]
Tableau 28. Age et sexe des habitants, *p. 93*
Tableau 29. Etat civil de la population adulte (> 21 ans), *p. 94*
Tableau 30. Nationalité de la population adulte (> 21 ans), *p. 94*
Tableau 31. Statut professionnel de la population adulte (> 21 ans), *p. 94*
Tableau 32. Population adulte active et inactive, *p. 95*
Tableau 33. Période d'arrivée au Bloemenkrans, *p. 95*
Tableau 34. Anciens et nouveaux ménages habitant au Bloemenkrans selon l'état de leur habitat antérieur, *p. 109*
Tableau 35. Nombre de logements, habitants et densité, *p. 110*
Tableau 36. Nationalité des habitants, *p. 111*
Tableau 37. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille (en %), *p. 111*
[Thomas (Foyer schaerbeekois)]
Tableau 38. Nombre de logements construits selon leur situation et leur taille, *p. 116*
Tableau 39. Nombre de logements, habitants et densité, *p. 117*
Tableau 40. Nationalité des ménages, *p. 117*
Tableau 41. Répartition des ménages belges et non-belges selon leur taille, *p. 118*
Tableau 42. Répartition des habitants belges et non-belges selon leur âge, *p. 118*
[Le quartier Harmonie: ville de Bruxelles]
Tableau 43. Etat de l'avancement de la rénovation selon le type de logement, *p. 129*

[Le quartier Harmonie: SDRB]
Tableau 44. Répartition des logements 'Harmonie' (SDRB), *p. 137*
[La lutte pour le relogement]
Tableau 45. Aperçu des dates importantes par projet, *p. 158*
Tableau 46. Moment où apparaissent les premières réactions de la population (par rapport à la date de la promesse), *p. 160*
Tableau 47. Durée entre la promesse et l'achèvement suivant le propriétaire/maître d'oeuvre, *p. 177*
Tableau 48. Nombre d'années écoulées entre la promesse et l'achèvement deprojets de constructions nouvelles ou de rénovation, *p. 178*
Tableau 49. Durée des travaux de constructions nouvelles et de projets de rénovation, *p. 178*
Tableau 50. Répartition des logements selon le type (Total = 1.397 logements), *p. 179*
Tableau 51. L'offre d'habitations des autorités publiques, *p. 180*
Tableau 52. Offre d'habitations par les autorités publiques. Nombre d'habitantspar type d'habitation suivant les différents types d'occupation, *p. 183*
Tableau 53. Mobilisation, participation, accessibilité, *p. 187*

53 hectares rasés, 11.000 personnes expropriées ou autrement chassées. Tel fut le "prix" du plan Manhattan, qui devait transformer le quartier autour de la gare du Nord à Bruxelles.
Les pouvoirs publics ont promis de construire 5.300 logements pour 13.500 personnes. Une duperie, dit aujourd'hui la population locale, ou ce qu'il en reste.
Vingt-cinq ans plus tard, seul un quart des logements prévus ont été construits.
A travers une reconstruction minutieuse de l'histoire des rapports entre les autorités et la population locale, les auteurs mettent en lumière les conséquences économiques et sociales du plan.
Une analyse d'autant plus actuelle que d'autres quartiers de Bruxelles sont aujourd'hui en pleine transformation (quartier Léopold, gare du Midi). Et le logement est devenu le problème numéro un pour la plupart des Bruxellois.

Myriam Vanden Eede est géographe et urbaniste à la fondation Hendrik Beyaert, organisme de recherche sur le logement et le patrimoine bruxellois.

Albert Martens est professeur de sociologie urbaine à la KUL, ancien habitant du Quartier Nord et auteur ou co-auteur de plusieurs livres, dont Diviser pour régner, le racisme comme stratégie (EPO, 1982) et Dossier Colruyt (EPO, 1984).

ISBN 2-87262-088-5

EPO

Dossier *Myriam Vanden Eede Albert Martens* ***Quartier Nord***