

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- ☐ AIS IRIS SVK
- ☐ AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- ☐ ALMK
- ☐ AMA
- ☐ ATD Quart Monde Wallonie-Bruxelles
- ☐ Bij Ons/Chez Nous
- ☐ BRAL
- ☐ Brusselse Welzijn en gezondheidraad
- ☐ Buurtwerk Molenbeek Centrum
- ☐ CAFA
- ☐ Caritas International
- ☐ CIRE
- ☐ Comité de la Samaritaine
- ☐ Compagnons dépanneurs
- ☐ Convivence/Samenleven
- ☐ Convivial
- ☐ Coordination Gaz-Elec-Eau
- ☐ De Boei
- ☐ Entr'Aide des Marolles
- ☐ Espace Sociale Télé-Service
- ☐ FEBUL
- ☐ Habitat et Renovation
- ☐ Imavo Brussel
- ☐ Inter-Centres d'action sociale globale
- ☐ Inter-Environnement Bruxelles
- ☐ La Rue
- ☐ La Vague
- ☐ Lhiving
- ☐ Ligue des droits de l'homme - section Bruxelles
- ☐ L'Oranger
- ☐ Samenlevingsopbouw Brussel
- ☐ Seniorencentrum
- ☐ Source
- ☐ UL Schaerbeek
- ☐ Un toit à soi



art.

"Chacun a le droit de mener une
vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een
menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting."

23

07-08-09
2007

#28

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1

PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Gentrification à Bruxelles

Une ville branchée ...

au détriment de ses habitants ?

Gentrificatie in Brussel

Een hippe stad ...

ten koste van haar bewoners ?



**Secrétariat |
Secretariaat:**

Nathalie Delaleeuwe,
Marie Didier,
Werner Van Mieghem
tél.: 02/502.84.63
mail: rbdh@skynet.be
website: www.rbdh-bbrow.be

**Comité de rédaction |
Redactiecomité:**

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, Werner Van Mieghem,
Nathalie Delaleeuwe et André Lumpuvika.

Mise en pages | Lay-out:

bruno.vanlier@idao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

**Éditeur responsable |
Verantwoordelijk uitgever:**

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée
avec l'aide de la Région de Bruxelles-
Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement et
de la Communauté Française, Education
Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art. 23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW
ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar
(4 nummers per jaar) op ons
rekeningnummer 068-2298880-07
en met de mededeling
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170



**Gentrification à Bruxelles
Une ville branchée ...
au détriment de ses habitants ?**

**Gentrificatie in Brussel
Een hippe stad ...
ten koste van haar bewoners ?**

Sommaire | Inhoud

Editorial	03 03	Voorwoord
Bruxelles bobo a le blues : quand la gentrification chasse les pauvres du centre-ville	04 11	Brussel bobo heeft de blues : wanneer gentrificatie de armen uit het stadscentrum jaagt
Tout évolue. Une brève histoire de Bruxelles	17 19	Alles beweegt. Korte geschiedenis van Brussel
Le tour du bloc : une révolution de quartier du Rempart des Moines	21 	
Que peuvent les travailleurs sociaux devant l'avancée de la gentrification ?	29 31	Hoe reageren de opbouw- werkers tegenover gentrificatie ?
Quand Chicago devient le quartier des quais	33 34	Chicago wordt Kaaienwijk
Quelles sont les mesures actuelles prises par les pouvoirs publics pour prévenir l'exclusion sociale par la gentrification ?	36 40	Welke inspanningen levert de overheid om sociale verdringing te voorkomen ?
Les finances communales et la mixité sociale	44 46	De gemeentekas en de sociale mix
Quand la ville devient un produit de marketing comme un autre...	48 52	Wanneer de stad een marke- tingproduct word
Une tentative de prévenir la gentrification dans le quartier Anneessens : le projet X	56 58	Een initiatief om gentrificatie in de Anneessenswijk te voorkomen : het project X
Conclusion	60 61	Conclusie

‘Gentrification’, voilà un concept très à la mode. Il est vrai que ces dernières années, nous constatons que la gentrification s’empare de certains quartiers et que le phénomène n’est pas près de disparaître. Progressivement, nous avons l’impression qu’il s’agit là d’un processus économique inéluctable, impossible à endiguer. Quelle solution reste-t-il encore aux habitants d’un quartier en voie d’appropriation par des groupes sociaux financièrement ou culturellement plus aisés ? S’ils n’ont pas les moyens d’investir, il ne leur reste bien souvent qu’à s’en aller. Quant aux pouvoirs publics, quelle est leur marge de manœuvre ?

Ces dernières années, les réactions n’ont pourtant pas manqué. Parmi les plus notables, on retiendra les plaidoyers en faveur de la mixité sociale et surtout, la classe politique dans son ensemble qui ne voit pas d’un mauvais œil – que du contraire ! - l’arrivée en Région bruxelloise de ménages touchant des doubles revenus confortables. Le discours en faveur de la mixité sociale ne s’oppose pas non plus à l’arrivée de ménages aux revenus plus aisés. A-t-on jamais entendu les habitants de Woluwe-Saint-Lambert ou d’Uccle se plaindre du manque de mixité sociale dans leur commune ? Soyons clairs : la gentrification ne résoud pas le problème de la pauvreté, elle se contente de la chasser ! Sachant que la pauvreté à Bruxelles ne fait que s’aggraver, que la moitié des ménages de la Région entre dans les conditions du logement social, on est bien obligé de se demander où ces gens sont censés aller !

Dans ce numéro d’Art. 23, nous donnons la parole à une série de spécialistes qui décortiquent et analysent le phénomène de la gentrification. Nous avons cherché un certain équilibre entre la théorie et la pratique. Dans l’espoir que ces contributions éclaireront quelques-uns des mécanismes qui font qu’il nous est, nous acteurs de terrain, devenu quasiment impossible de trouver des logements pour des ménages à faibles revenus.

Tineke Van Heesvelde
co-présidente du RBDH

‘Gentrificatie’, ’t is een draak van een woord en eigenlijk kunnen we er niet zoveel mee. Al jaren hebben we er de mond (ook letterlijk) van vol en al evenveel jaren zien we dat het fenomeen bepaalde wijken in zijn greep krijgt en niet meer loslaat. Het lijkt een economische wetmatigheid, waartegen geen kruit gewassen is. Eens de pioniers, ook wel de ‘kunstenaarskolonies’ een bepaalde wijk ontdekt hebben, berg je dan maar of investeer als je de middelen hebt. En wat moet je als overheid aanvangen, als dit fenomeen jouw stad in zijn greep krijgt?

Heel wat reacties zijn de laatste jaren de revue gepasseerd. De meest memorabele zijn wellicht de pleidooien voor sociale mix en daarnaast – ontegensprekelijk – een hele politieke klasse die het instromen van gegoede tweeverdieners niet echt als een nadeel beschouwt. Ook in het discours rond sociale mix wordt trouwens vooral gepleit voor de instroom van hogere inkomens. Of hebben we de mensen van Sint-Lambrechts-Woluwe al horen klagen over te weinig sociale mix? Maar laten we wel wezen: gentrificatie doet armoede niet verdwijnen, hoogstens verschuiven! Met de wetenschap dat de armoede in Brussel alleen maar toeneemt, dat de helft van de gezinnen van dit gewest in aanmerking komt voor een sociale woning (ja, ja, één van die 38000!), moeten we ons toch wel afvragen waar al die mensen dan naartoe moeten?

In dit nummer van artikel 23 laten wij weer een hele horde specialisten los, die het fenomeen van de “gentrificatie” voor u binnenstebuiten zullen keren. Hierbij hebben we geprobeerd een evenwicht te zoeken tussen theorie en praktijkverhalen. Hopelijk werpt dit weer een beetje meer licht op de duistere mechanismen die er voor zorgen dat wij nog zo moeilijk woningen kunnen vinden voor mensen met een beperkt inkomen.

Tineke Van Heesvelde
co-voorzitster BBRoW/RBDH

Bruxelles bobo a le blues : quand la gentrification chasse les pauvres du centre-ville

Par Nathalie Delaleeuwe

Longtemps épargnée par le phénomène, Bruxelles subit depuis une dizaine d'années la gentrification de ses quartiers du centre-ville. Le réinvestissement par des classes sociales aisées de Bruxelles annonce-t-il la bonne santé de la Région mais le départ en masse de ses pauvres ? Géographe à l'ULB, Mathieu Van Criekingen décode cette évolution et nous met en garde contre ses conséquences sociales.

Attaché au Laboratoire de Géographie Humaine de l'Université Libre de Bruxelles, Mathieu Van Criekingen est chargé de recherches au FNRS. Il est l'auteur, notamment, de "La ville branchée: gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris", Belgeo, 2006, 1, 113-134 (avec A. Fleury); de "Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal", Urban Studies, 2003, 40, 12, 2451-2468 (avec J.-M. Decroly); "Itinéraire de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles", collection Hommes et Paysages, Société Royale Belge de Géographie, 68p.

Qui peut encore se loger à un prix raisonnable à Bruxelles ? La crise du logement s'est étendue aux revenus moyens. Selon la dernière enquête de l'Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale¹, les ménages moyens² n'ont plus accès qu'à 21% du marché locatif bruxellois, contre encore 38% au début des années 1990. Quant aux ména-

ges les plus pauvres³, c'est 4% du marché locatif privé qui leur est encore accessible !

On peut affirmer qu'un ménage bruxellois sur deux consacre plus de 40% de son budget au logement, au détriment d'autres dépenses telles que l'éducation, la santé, les loisirs. Habiter aujourd'hui en ville est une réalité de plus en plus difficile. Or c'est là que ce trouve les viviers d'emplois.

Pour corroborer ce constat, il faut noter que depuis quelques années, l'on assiste à une évolution démographique bruxelloise. Une nouvelle population qu'on peut qualifier d'aisée s'installe dans les quartiers centraux où habitent souvent des immigrés fragilisés sur le plan économique.

Célibataires, diplômés, artistes, professionnels du monde de l'art ou des médias, ces nouveaux habitants contribuent à rénover les quartiers où ils s'installent. Ils ouvrent des cafés et restaurants branchés, tiennent des galeries d'art ou organisent des activités culturelles. Une solution au délabrement de nos quartiers du centre-ville ? La réalisation de la mixité sociale promue par les politiciens bruxellois ? Oui et non, serait-on tenté de répondre. Car cette arrivée de nouveaux habitants qui choisissent ces quartiers pour des raisons de proximité avec les transports en commun, avec les administrations et les bureaux, avec les lieux de loisirs, pour la qualité de l'architecture et les prix initialement raisonnables de l'immobilier entraîne souvent le départ forcé

1. La dernière enquête sur les loyers à Bruxelles remonte à 2006 et est disponible sur le site internet <http://www.statbel.fgov.be>.
2. Soit les ménages présents dans la partie médiane de la distribution des revenus (5ème décile).
3. Soit les ménages présents dans les trois premiers déciles de la distribution des revenus.

des anciens habitants qui ne peuvent plus assurer le paiement de leur loyer qui flambe en raison de la rénovation de l'environnement. Ainsi des riches chassent des pauvres et contribuent à déplacer la crise du logement, mais non à la résoudre.

Ce phénomène, Mathieu Van Criekingen l'étudie attentivement depuis quelques années. Son constat est sévère et alarmant : oui, la gentrification existe à Bruxelles. Et si nous n'en avons pas encore vu toute l'ampleur, les premiers effets laissent présager des heures difficiles pour les populations bruxelloises qui ne pourront monter à bord du navire immobilier.

cœur historique de la capitale, et les quartiers urbanisés au 19^e siècle, appelés également les quartiers de la première couronne. "Bruxelles est caractérisée", rappelle Mathieu Van Criekingen, "par la concentration, au centre-ville, d'un parc de logements anciens, souvent en mauvais état et mis en location sur le marché privé. Ces logements sont 'redécouverts' par différents types de protagonistes partageant certaines caractéristiques d'aisance sociale et un capital culturel élevé. Sont notamment à ranger parmi ceux-ci : des investisseurs immobiliers misant sur une revalorisation d'espaces centraux à des fins d'occupation résidentielle par

ville (la diversité sociale et culturelle, la densité des activités urbaines, etc.). En outre, les quartiers centraux bruxellois font l'objet, depuis le début des années 1990, d'une nouvelle attention des pouvoirs publics sous la forme d'un projet politique de "revitalisation de ces espaces".

La gentrification n'est pas spécifique à Bruxelles. La ville s'inscrit dans un mouvement qui affecte les autres villes occidentales de même envergure. Toutefois, si, à l'échelle internationale, Londres et New York sont à la pointe du phénomène, Bruxelles en est encore relativement préservée. Les promoteurs immobiliers ne se sont pas, à l'instar de ce qui s'est fait le long de la Tamise, lancés dans la construction massive de logements aisés et de luxe au centre-ville. Mais la tendance est au changement. On constate un développement du marché des logements de luxe et le secteur de l'immobilier lance des appels du pied aux pouvoirs publics pour le soutenir dans la construction de tours de logements pour ménages aux revenus confortables voire douilllets.

Les quartiers centraux de Bruxelles entre convoitise et répulsion

Ces quartiers font depuis longtemps l'objet d'un désamour de la part des classes aisées. Mathieu Van Criekingen rappelle que "dès le 19^{ème} siècle, les groupes aisés ont privilégié des espaces résidentiels en dehors des quartiers centraux, tout en continuant à faire usage du centre ville en tant que lieu de travail, de consommation ou de loisir. Cette dynamique centrifuge est devenue particulièrement massive à partir des années 1950, alors que s'ouvrait



Dans les quartiers centraux de la ville

La gentrification est apparue dans les quartiers centraux bruxellois formés par le pentagone, soit le

une clientèle (très) nantie, ainsi que, plus largement, des ménages, jeunes et instruits le plus souvent, attirés par des caractéristiques propres aux quartiers anciens centraux d'une grande

une période d'ascension sociale générale des classes moyennes, concrétisée par un ample mouvement de suburbanisation⁴ résidentielle de ces groupes. Et c'est à l'installation de populations ouvrières issues de l'immigration internationale que les quartiers urbains centraux ont dû éviter une dépopulation et un abandon massifs⁵. Autrement dit, Bruxelles doit à ses immigrés de ne pas s'être dépeuplée et, sans doute, de ne pas avoir été "bruxellisée" encore bien davantage.

Petit retour un arrière sur un concept multiple

Par gentrification, les auteurs entendent communément le réinvestissement par certains groupes sociaux culturellement ou financièrement aisés des quartiers populaires qu'ils entreprennent de rénover. Bien sûr, derrière ce concept se déclinent des réalités locales très diverses. Mais dans l'ensemble, affirme Mathieu Van Criekingen, "la notion de gentrification doit être appréhendée comme une somme d'évolutions par lesquelles des quartiers populaires se voient (ré)appropriés par et pour des groupes socialement plus favorisés que leurs habitants ou leurs usagers préalables".

Cette (ré)appropriation territoriale exerce "des pressions sur le tissu social en place, tantôt de manière directe et abrupte notamment sous la forme d'éviction de locataires par suite de la revalorisation foncière d'un quartier, tan-

tôt plus subtilement (à la faveur, par exemple, de l'évolution des normes d'utilisation de l'espace public négociées à l'échelle d'un quartier ou du changement des priorités politiques envisagées pour celui-ci)", écrit Mathieu Van Criekingen.

Les nuances sont infinies. Ainsi parle-t-on de gentrification résidentielle, commerciale, ou encore touristique. Les effets de la gentrification sont aussi variés: "le degré de contrôle du marché foncier par les autorités publiques, l'attitude des investisseurs institutionnels (privés ou publics) ou encore l'intérêt historiquement plus ou moins grand des groupes dominants pour le centre ville varient sensiblement d'une ville à l'autre. Certains quartiers subiront une gentrification progressive tandis que d'autres seront l'objet d'un investissement immobilier massif. A Bruxelles, la métamorphose des Marolles ou du quartier Dansaert est un exemple de gentrification graduelle, progressant au rythme des ouvertures de nouvelles boutiques branchées et du remplacement des habitants. Le quartier Midi, dans le bas de Saint-Gilles, est par contre un cas de gentrification brutale, où les développeurs immobiliers succèdent aux bulldozers", note le géographe.

Quoi qu'il en soit, si Mathieu Van Criekingen définit la gentrification comme la lutte pour l'appropriation de l'espace par certains acteurs sociaux, c'est pour nous inviter à nous interroger. A qui

cela bénéficie-t-il ? Et qui est lésé ? La question centrale de la gentrification est donc, avant d'être urbanistique ou économique, une question sociale. Le territoire restreint de Bruxelles appartient-il encore au plus grand nombre ou devons-nous accepter que les plus nantis s'emparent de la ville en chassant les plus pauvres et en menant la vie dure à la classe moyenne ?

Qui sont les acteurs de la gentrification ?

On les appelle aussi les bobos, ces bourgeois bohèmes qui s'installent dans la ville à la recherche d'une certaine qualité de vie. Ils sont attirés par la centralité des qualités populaires, bien desservis par les transports en commun, proches des viviers d'emplois et donc réduisant le temps de déplacement entre le domicile et le lieu de travail, proches aussi des lieux de loisirs et de culture (musées, cinémas, restaurants), le tout dans un environnement au patrimoine architectural certes délaissé mais à qui une opération de rénovation ne demande qu'à rendre sa splendeur. Le bâti qu'ils recherchent ? Des hangars, des dépôts, des usines désaffectées. Autant d'espaces qu'ils pourront transformer en logements spacieux, en ateliers d'artistes, en centres culturels, en restaurants branchés.

Qui sont-ils ? "Ce sont des jeunes adultes, locataires sur le marché privé, occupant une série de positions sociales intermédiaires — ni ménages précarisés, ni familles aisées, donc — et le plus souvent diplômés (ou en voie de l'être)", a étudié Mathieu Van Criekingen. Ils ne sont pas (encore) aisés mais ils sont déjà détenteur d'un capital culturel élevé (diplôme

4. Par suburbanisation, il faut entendre la migration d'habitants du centre-ville vers la périphérie.

5. Le lecteur intéressé par un bref aperçu de l'historique des mouvements de populations à Bruxelles pourra lire l'article "Tout évolue. Une brève histoire de Bruxelles", p.6.

supérieur). Et ils peuvent espérer que leur capital financier (le revenu) suivra bientôt.

Mais nuançons. Si nombre de jeunes adultes semblent opter pour un logement locatif dans les quartiers centraux, il ne faut pas généraliser. “Cette transition est vécue préférentiellement par des jeunes adultes issus des classes moyennes ou supérieures, disposant (éventuellement via leurs parents) des ressources nécessaires à un établissement résidentiel autonome associé à des études prolongées, un retardement des engagements familiaux et l’expérimentation de formes de vie non-familiales centrées sur la recherche des conditions de l’épanouissement individuel”, souligne Mathieu Van Criekingen. “De plus, l’embourgeoisement accru des quartiers traditionnellement aisés pousserait ces jeunes adultes, ainsi que d’autres types de ménages dits ‘moyens’, à ‘redécouvrir’ des quartiers interstitiels ou populaires a priori peu intégrés dans leurs représentations mentales de l’espace urbain. En un mot, ces quartiers offriraient des solutions pratiques à des jeunes adultes issus des classes moyennes dans le cadre d’une situation familiale et professionnelle en transition, et donc incertaine.” Autrement dit, ces groupes sociaux ne sont pas susceptibles de rester dans ces quartiers et si leur situation économique et sociale venait à évoluer (mise en ménage, accès à emploi, augmentation de revenus, etc.), ils pourraient bien rejoindre les autres ménages qui quittent le centre-ville à la recherche d’une autre qualité de vie, en périphérie par exemple.

La composition sociodémographique des quartiers centraux évolue. C’est indéniable. Mathieu Van



Criekingen établit les constats suivants: “Entre 1991 et 2003, le nombre de ménages a augmenté de 12% dans le Pentagone (+6% pour l’ensemble de la Région) alors que le nombre d’habitants y évoluait à peine: +0,4% (+4% pour la Région). Ce contraste entre les évolutions des nombres (officiels) d’habitants et de ménages indique une transformation de la composition socio-démographique des quartiers centraux (présence accrue de petits ménages de jeunes adultes) et sous-tend une nette augmentation de la demande de logements au centre de la ville. Ce type d’évolution renvoie à une série de tendances socio-démographiques lourdes, non spécifiques au cas bruxellois: notamment, l’éclosion des ménages et les recompositions de la phase d’entrée dans la vie adulte. En particulier, l’allongement et la complexifica-

tion, pour les jeunes adultes, de la transition vers l’autonomie économique et l’établissement familial sont de nature à impliquer une redéfinition profonde des mobilités résidentielles et des stratégies d’insertion sur le marché du logement.”

La gentrification contribue-t-elle à la promotion sociale des groupes sociaux défavorisés ?

La gentrification joue-t-elle le rôle d’ascenseur social pour les populations des quartiers centraux où elle se manifeste ? A cette question, les conclusions des recherches menées à ce jour sembleraient répondre par la négative. “La littérature existante est unanime à mettre en avant que les processus contemporains de gentrification opèrent bien davantage par le jeu

d'immigrations et d'émigrations socialement sélectives que par ascension sociale des habitants initialement en place", constate Mathieu Van Crieckingen.

Le chercheur insiste d'ailleurs sur la dimension sociale qui sous-tend la dynamique de la gentrification. "A cet égard, notre analyse débouche sur le constat que, même si la gentrification à Bruxelles a (encore) souvent les traits d'une transformation "en douceur" des quartiers centraux, faisant émerger de nouveaux espaces plutôt "branchés" que "chics", cette dynamique n'en est pas moins (déjà) très sélective socialement. Parmi l'ensemble des mouvements de populations révélés par l'analyse, un flux migratoire centrifuge de populations précarisées issues de quartiers en voie de gentrification à Bruxelles ne peut passer inaperçu. Ce type de mouvement est, de plus, spécifique pour les migrants issus des quartiers bruxellois en voie de gentrification relativement aux migrants en provenance des autres quartiers de la ville."

Les pouvoirs publics face à la gentrification

La gentrification de certains quartiers bruxellois trouve également ses causes dans la mondialisation de l'économie, les évolutions sociologiques (entrée plus tardive dans la vie active, familles monoparentales), le statut de capitale de l'Europe. Mais les pouvoirs publics jouent un rôle non négligeable dans la progression du phénomène. M. Van Crieckingen: "A cet égard, surtout depuis la mise en place de la Région de Bruxelles-Capitale (en 1989), les autorités bruxelloises ont hissé le thème de la "revitalisation"

des quartiers centraux au rang d'adage essentiel de la politique de la ville."

Dans le Plan Régional de Développement datant de 2002, les autorités bruxelloises attribuaient le déclin urbain à l'exode des classes moyennes en périphérie (suburbanisation) et à la concentration des ménages à faibles revenus, souvent d'origine étrangère, dans les parties centrales de la ville. "La première ceinture Ouest de la ville souffre d'un manque général d'attractivité, tant économique que résidentielle", lit-on p. 6 dans le PRD⁷. Et M. Van Crieckingen de s'étonner de l'aspect réducteur de l'analyse. "Cet extrait témoigne d'une représentation pour le moins singulière de quartiers populaires comptant parmi les plus densément peuplés de la ville, riches d'une vie sociale, économique et culturelle cosmopolite. Il faut plutôt lire dans cette phrase le constat d'une présence limitée, au centre ville, des ménages familiaux, belges et de classes moyennes. Y attirer ce type de ménages, à la fois contributables et électeurs, constitue une priorité politique à Bruxelles. Celle-ci est communément légitimée en regard de valeurs telles que la mixité et la cohésion sociales, le développement durable, l'amélioration de l'image de

marque de la ville ou la préservation du patrimoine. A cette fin sont mises en oeuvre, depuis le début des années 1990, différentes mesures visant à inciter des acteurs privés à (ré-)investir dans les quartiers centraux: primes à la rénovation de logements, réhabilitation des voiries, politiques d'embellissement et de "sécurisation" des espaces publics, etc."

Mal nommer les problèmes revient bien souvent à ne pas leur offrir de solutions adéquates: "Il faut sortir de l'idée que la seule solution pour résoudre le problème des quartiers pauvres est d'y faire venir des riches. On ne commencera pas à réfléchir à des solutions tant qu'on n'acceptera pas que c'est une prémisse totalement fautive", affirme le géographe. Derrière l'analyse du phénomène, ce dernier tente avant tout de nous prévenir des conséquences sociales futures pour Bruxelles. "La politique de rénovation des quartiers bruxellois longtemps délaissés, je n'y suis pas opposé. Mon inquiétude se porte surtout sur la méthode employée dont les effets ou même l'objectif est de modifier profondément la composition démographique de Bruxelles." Chasser les pauvres, attirer les riches, à terme une politique suicidaire?

Pour en savoir plus

Le lecteur qui désire en savoir plus sur les analyses de Mathieu Van Crieckingen peut lire l'étude qu'il a publiée sur le site internet de Brussels Studies et qui est consacrée à la gentrification dans les quartiers centraux. http://www.brusselsstudies.be/PDF/FR_27_BS1_francais.pdf

6. Pour plus d'informations, voir l'article suivant: Atkinson R. (2002) *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods?*, University of Bristol, www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr5pap.pdf
7. Le PRD est disponible sur le site internet: <http://www.prd.irisnet.be>

Parlez-vous la langue de la gentrification?

Par Nathalie Delaleeuwe

Tout concept s'accompagne d'un vocabulaire spécifique. Or, le choix des mots est rarement innocent. Dans son analyse de la gentrification, Mathieu Van Criekinghen perçoit les pièges derrière les mots. Il les débusque et tord le cou à quelques idées reçues.

On recourt à plusieurs termes pour désigner le processus de gentrification : on parle de renaissance, de revitalisation, d'embourgeoisement. "Je refuse d'utiliser le terme revitalisation. Je le trouve insultant", s'insurge le géographe. "Qu'est-ce que cela veut dire ? Que les gens qui habitent ces quartiers ne vivent pas, qu'ils sont morts ? Ca n'a aucun sens. Renaissance, c'est la même chose. Les gens ne sont pas morts, pourquoi faudrait-il les faire renaître ? Il y a derrière l'idée que la ville est comme un corps humain malade qu'on doit soigner. Il faut l'expurger de sa maladie, sauf qu'ici la maladie, ce sont les pauvres." Sans parler du caractère douteux d'un vocabulaire relevant de la biologie pour parler de la ville...

L'embourgeoisement peut parfois faire l'objet de synonyme quoique de manière imparfaite. "L'embourgeoisement désigne le phénomène par lequel des quartiers déjà bourgeois sont gagnés par des habitants encore plus aisés. Par exemple, des eurocrates achètent en nombre des maisons à Woluwé-Saint-Lambert. Les anciens pro-

priétaires ne sont pas perdants puisqu'ils revendent souvent leur bien avec une plus-value non négligeable. Le terme est donc assez spécifique mais il a le mérite de conserver une dimension sociale et la gentrification est selon moi avant tout une question sociale".

La tendance actuelle veut que l'on invoque très souvent deux arguments en faveur de la gentrification : elle favoriserait la mixité sociale et le développement durable. "On nous présente souvent la gentrification sous la forme de l'alternative suivante", note Mathieu Van Criekinghen. "C'est la gentrification ou le ghetto, voire le pourrissement. Cela veut-il dire que ceux qui refusent la gentrification sont en faveur du ghetto et du pourrissement¹ ? C'est absurde ! Ce discours est sans cesse martelé et il faut tenter à chaque fois de s'extirper de cette fausse opposition pour continuer à penser le phénomène dans toute sa complexité. Selon moi, l'inverse de la gentrification n'est pas le pourrissement. Au contraire, c'est la démocratisation du marché du logement, c'est la défense de l'intérêt collectif et non pas celui de

quelques groupes, c'est l'accès pour tous à un logement abordable."

La gentrification est un projet politique qu'on nous présente aussi comme un progrès écologique. "S'il est vrai qu'il est plus écologique de rénover des bâtiments dans le centre-ville plutôt que de construire chacun une villa à la campagne, il faudra encore me démontrer en quoi la gentrification est durable", s'étonne le chercheur.



1. Dans une interpellation concernant la "gentrification" de certains quartiers centraux de la Région, le député bruxellois (Ecolo) Yaron Pesztat soulevait la question. Le texte intégral des débats est disponible sur le site du Parlement bruxellois : <http://www.parlbruparl.irisnet.be>



Terme à la mode, la gentrification est un concept qui fut inventé dans les années 60. Depuis lors, sa définition a évolué. Petit retour en arrière sur le cheminement d'un phénomène¹.

Lancé pour la première fois en 1964 par la sociologue britannique Ruth Glass, la gentrification désigne "l'installation de groupes de la classe moyenne dans d'anciens quartiers ouvriers de Londres. Ils s'installent dans ces quartiers ouvriers délaissés dont ils modifient en profondeur le caractère social." Ruth Glass introduisit le terme 'gentrification' car le phénomène évoquait pour elle les vieilles habitudes de la noblesse terrienne, la 'gentry', qui disposait souvent d'un pied-à-terre en ville à côté d'une propriété à la campagne. Rapidement, le phénomène a touché toutes les grandes villes occidentales."

Tout concept ne peut s'appréhender sans tenir compte de la réalité qu'il est sensé décoder. Celui de gentrification reste difficile à appréhender car il se produit dans

des lieux et sous des formes différents, avec acteurs et des usagers tout aussi divers. Aussi est-il toujours dangereux de l'isoler de son contexte.

Sociologue américain, C. Hannigan propose une définition qui a le mérite d'intégrer la dimension sociologique et urbanistique du phénomène. Ainsi la gentrification désignerait l'installation dans un quartier habité par un groupe social défavorisé d'un nouveau groupe social plus favorisé, entraînant ainsi le départ du premier groupe. C. Hannigan rappelle aussi que le phénomène ne peut se réduire à sa dimension démographique (le changement de la composition des

habitants d'un quartier) mais qu'il faut y intégrer le mode de vie distinct prôné par ce groupe social et qui est représentatif de la nouvelle classe moyenne post-industrielle. C'est ainsi qu'un quartier gentrifié présente des caractéristiques culturelles propres à cette classe sociale axée sur la vie sociale à l'extérieur du domicile et un mode de consommation résolument branché.

Cette dimension sociologique nous rappelle que le logement n'est qu'une facette de la gentrification. Et qu'il s'agit avant tout d'une restructuration économique, sociale et spatiale dont les impacts sont à mesurer dans toute leur ampleur et leur complexité.

1. Les diverses analyses théoriques proviennent du mémoire de fin d'études rédigée par Gwendoline Daems.

Brussel bobo heeft de blues: wanneer gentrificatie de armen uit het stadscentrum jaagt

Tekst Nathalie Delaleeuwe

Brussel is lange tijd gespaard door het fenomeen, maar de laatste 10 jaar wordt ze geconfronteerd met de gentrificatie van een aantal wijken in het stadscentrum. Is de vernieuwde interesse door de betere sociale klassen een voorbode voor een goede gezondheid van het Gewest of voor de massale uittocht van de armen? Geograaf Mathieu Van Criekingen van de ULB onderzoekt deze evolutie en waarschuwt ons voor de sociale gevolgen.

Mathieu Van Criekingen, geboren in 1974, is onderzoeksmedewerker aan het FNRS en medewerker bij het Laboratoire de Géographie Humaine van de Université Libre de Bruxelles. Hij is de auteur van onder meer "La ville branchée: gentrification et Dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris", Belgeo, 2006, 1, 113-134 (avec A. Fleury); "Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal", Urban Studies, 2003, 40, 12, 2451-2468 (avec J.-M. Decroly); "Itinéraire de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles", collection Hommes et Paysages, Société Royale Belge de Géographie, 68p.

Wie kan nog een betaalbare woning vinden in de stad? De wooncrisis doet zich ook voelen bij de middeninkomens. Volgens de laatste enquête van het Observatorium van de Huurprijzen in het Brusselse Gewest¹, hebben gezinnen met een middelgroot inkomen slechts toegang tot 21% van de Brusselse huurwoningen. Begin jaren 1990 bedroeg dit nog 38%. De

armste Brusselse gezinnen hebben momenteel slechts nog toegang tot 4% van de privé-huurwoningen.

Eén Brussels gezin op twee besteedt meer dan 40% van het gezinsbudget aan haar huisvesting en dat ten koste van andere uitgaven zoals opvoeding, gezondheid, ontspanning. Momenteel wordt het voor veel mensen steeds moeilijker om in de stad te wonen, terwijl juist daar de tewerkstellingsplaatsen zich bevinden.

Sinds enkele jaren maakt de Brusselse bevolking een evolutie door. Nieuwe bemiddelde bewoners vestigen zich alsmaar meer in de centrale wijken waar de migrantenbevolking woont, achtergesteld op economisch vlak.

Alleenstaanden, gediplomeerden, kunstenaars, media-figures: dit type nieuwe bewoners draagt bij tot de renovatie van de wijken waar ze zich vestigen. Ze openen cafés en restaurants, houden

kunstgalerijen open of organiseren culturele activiteiten.

Is dit een oplossing voor de verwaarlozing van onze centrale wijken? De realisatie van een sociale mix die verdedigd wordt door de Brusselse politici?

Ja en neen, zou men kunnen antwoorden. Want de komst van deze nieuwe bewoners die voor deze wijken kiezen omwille van de nabijheid van openbaar vervoer, van diensten, ontspanningsmogelijkheden, de architecturale kwaliteit en de aanvankelijk redelijke vastgoedprijzen, leidt dikwijls tot de verdringing van de vroegere bewoners die de hogere huurprijzen ten gevolge van de wijkvernieuwing niet meer kunnen betalen. Op die manier verjagen de rijken de armen en dragen ze bij tot een verplaatsing van de wooncrisis, niet tot een oplossing ervan.

Mathieu Van Criekingen, onderzoeker aan het FNRS en attaché

1. De laatste enquête over de huurprijzen in Brussel dateert van 2006 en kan u terugvinden op de website <http://www.statbel.fgov.be>

bij het Laboratoire de Géographie Humaine (IGEAT) aan de ULB, onderzoekt het fenomeen van de gentrificatie.

Zijn conclusie is alarmerend: ja, gentrificatie doet zich voor in Brussel. We hebben de volle omvang ervan nog niet gezien. De eerste effecten ervan zijn een voorbode van moeilijke momenten voor de Brusselaars die niet aan boord kunnen klimmen van de 'immobiliënboot'.

In de centrale wijken van de stad

Gentrificatie duikt op in de centrale Brusselse wijken gevormd door de Vijfhoek, het historische hart van de hoofdstad, en de wijken die in de 19e eeuw werden gebouwd, ook de eerste kroon genoemd. "Brussel is gekenmerkt", herinnert Mathieu Van Criekingen ons, "door een concentratie van oude woningen in het stadscentrum, vaak in slechte staat en verhuurd door privé-eigenaars. Die woningen worden nu herontdekt door verschillende protagonisten met een hoger cultureel en sociaal kapitaal. Hiertoe behoren ook de immobiliën en investeerders die mikken op een opwaarding van de centrale wijken voor een kapitaalcrachtig cliënteel, maar ook gezinnen, jong en gestudeerd, aange trokken door eigenheid van oude centrale wijken in een grootstad (sociale en culturele diversiteit, veel diensten, ..). In die centrale wijken van Brussel wordt ook door de overheid geïnvesteerd in het kader van stadsvernieuwing."

Gentrificatie is niet specifiek voor Brussel, maar treft ook andere Europese steden. Op internationale schaal krijgen Londen en New York in het bijzonder met het fenomeen te maken; Brussel wordt al bij al nog redelijk gespaard. De immo-

biliënpromotoren hebben zich nog niet massaal gelanceerd in de bouw van dure luxewoningen in het stadscentrum, wat langs de boorden van de Theems wel is gebeurd. Maar er is wel een verschuiving merkbaar. Er is in Brussel-centrum een markt gecreëerd van luxewoningen en de immobiliënsector roept de overheid op om de bouw van hogere woontorens voor gezinnen met een hoger inkomen mogelijk te maken².

De centrale wijken van Brussel tussen begeerte afkeer en verdringing

De centrale wijken van Brussel zijn al lang het voorwerp van een oninteresse van de rijkere klasse. Mathieu Van Criekingen herinnert er ons aan dat "vanaf de 19e eeuw de rijkere bevolkingsgroepen de residentiële buurten buiten het stadscentrum verkozen, maar wel gebruik bleven maken van het stadscentrum als plaats voor werk, consumptie en ontspanning. Die centrifugale dynamiek is vooral in de jaren 1950 zeer sterk geworden, toen een periode van sociale opgang voor de middenklasse aanbrak, die woningen buiten de stad en buiten het stadscentrum opzochten³. Het is dankzij de huisvesting van migranten dat de centrale stadswijken niet volledig leegliepen en niet volledig werden opgeofferd aan speculatie⁴".

Gentrificatie: een veelzijdig concept

Onder de term gentrificatie verstaan de meeste auteurs het feit dat

bepaalde sociale groepen met een hoger cultureel of financieel niveau zich vestigen in volkswijken en die (willen) renoveren. Dit concept verbergt natuurlijk zeer diverse lokale situaties. Maar algemeen gezien, zegt Mathieu Van Criekingen "moet het begrip gentrificatie worden bekeken als een geheel van veranderingen waardoor in volkswijken wordt geïnvesteerd door en voor bevoorrechte bewonersgroepen".

Die herinvestering oefent druk uit op het bestaande sociaal weefsel, zowel op een directe en abrupte manier door de uitdrijving van huurders omwille van de hogere huur- en koopprijzen in de wijk, als op een subtiele manier door bijvoorbeeld een verandering van de politieke prioriteiten voor de wijk, beschrijft Mathieu Van Criekingen.

Er zijn tal van nuances. Men spreekt bijvoorbeeld van woongentrificatie, commerciële of toeristische gentrificatie. De effecten van gentrificatie zijn ook gevarieerd: "de graad van publieke controle op de vastgoedmarkt, de houding van institutionele investeerders (privé of publiek) of de historische interesse van de dominante groepen voor het stadscentrum varieert van stad tot stad. Sommige wijken ondergaan een progressieve gentrificatie, terwijl andere het voorwerp zijn van massale immobiliëninvesteringen. In Brussel is de verandering van de Marollen of de Dansaertwijk een voorbeeld van graduele gentrificatie, die het ritme volgt van de opening van nieuwe branché boetieken en de vervanging van de oorspronkelijke bewoners. De Zuidwijk in Sint Gillis is een voorbeeld

2. *Le Soir* 16 augustus 2007.

3. Deze migratie van bewoners van het stadscentrum naar de rand van de stad wordt ook suburbanisatie genoemd.

4. U kan over de geschiedenis van de stad nog meer lezen in het artikel 'Alles beweegt. Korte geschiedenis van Brussel', op pagina 19.



van brutale gentrificatie waar de promotoren na de bulldozers komen, merkt de geograaf op.

Wanneer Mathieu Van Criekingen de gentrificatie definieert als een strijd voor ruimte door sommige sociale actoren, dan doet hij dat om de juiste vragen te stellen. Wie heeft hier baat bij? Wie is er het slachtoffer van? De centrale vraag bij gentrificatie is niet in de eerste plaats stedenbouwkundig of economisch, maar wel sociaal. Behoort het beperkte territorium van Brussel nog toe aan de grote meerderheid van de bevolking of moeten we accepteren dat de meest kapitaalkrachtigen meester worden van de stad en de armen wegjagen?

Wie zijn de actoren van gentrificatie?

We noemen hen 'bobo's' (bourgoise bohèmes), zij die zich in de

stad vestigen op zoek naar een zekere levenskwaliteit. Zij worden aangetrokken door de centrale ligging, een goed openbaar vervoer, werkgelegenheid, ontspanning en cultuur (musea, cinema's, restaurants) en dat alles in een omgeving met gebouwen die verwaarloosd zijn maar die na renovatie opnieuw schitteren.

Ze zoeken hangars, depots, leegstaande fabriekspanden die ze kunnen omvormen in ruime woningen, kunstenaarsateliers, culturele centra, gezochte restaurants.

Wie zijn ze? "Het zijn jonge volwassenen, huurders op de privémarkt, die een sociale positie middenin innemen – niet kansarm, niet rijk – en meestal gediplomeerd (of bezig met studies)", heeft Mathieu Van Criekingen onderzocht. Zij zijn nog niet rijk, maar beschikken al over een hoog cultureel kapitaal (hoger diploma). Ze kunnen er meestal

van uitgaan dat ook hun financieel kapitaal op termijn zal toenemen.

Maar dit moet meteen genuanceerd worden. Wanneer veel jonge volwassenen lijken te opteren voor een huurwoning in het stadscentrum, dat moet dit ook niet veralgemeend worden. 'Die beweging is te merken bij jonge volwassenen uit de middenklasse die (eventueel via hun ouders) beschikken over voldoende middelen om autonoom in Brussel te wonen, gecombineerd met verdere studies, nog geen eigen gezin hebben en zoeken naar individuele ontplooiing, onderlijnt Mathieu Van Criekingen. "De verburgerlijking van de traditionele residentiële, rijkere wijken zet de jonge volwassenen en andere middenklassegroepen ertoe aan om de populaire wijken te 'herontdekken' die niet echt deel uitmaken van hun leefwereld. De centrale wijken bieden praktische oplossingen voor jonge volwassenen uit de middenklasse die zich in een familiale of professionele overgangsfase bevinden.

Anders gezegd, deze sociale groepen zijn niet geneigd om op termijn in deze wijken te blijven wonen wanneer hun economische en sociale positie evolueert (gezin, werk, meer inkomen, ...). Op dat moment zouden ze kunnen aansluiten bij de andere gezinnen die het stadscentrum verlaten op zoek naar een andere manier van leven in de rand bijvoorbeeld.

De sociodemografische samenstelling van de centrale wijken evolueert. Mathieu Van Criekingen stelt vast dat "Tussen 1991 en 2003 het aantal gezinnen in de Vijfhoek is gestegen met 12% (+6% voor gans het Gewest) terwijl het aantal bewoners nauwelijks is gewijzigd: +0,4% (+ 4% voor het Gewest). Dat contrast tussen de evolutie van het aantal inwoners en aantal gezinnen duidt op een verandering van de

sociodemografische samenstelling van de centrale wijken (meer kleine gezinnen van jonge volwassenen) en wijst ook op een verhoging van de vraag naar woningen in het stadscentrum. Dit soort evolutie houdt ook verband met een reeks sociodemografische tendensen, die niet alleen specifiek zijn voor Brussel: ondermeer de ontbinding van gezinnen en de tendens om alsmaar later een gezin te stichten.

Draagt gentrificatie bij tot de sociale promotie van de kansarmen ?

Kan gentrificatie een rol spelen in de sociale promotie van de bevolking in de centrale wijken ? Op die vraag antwoorden de meeste onderzoekers negatief⁵. “De bestaande literatuur is unaniem om te stellen dat de huidige gentrificatieprocessen in het nadeel uitvallen van de oorspronkelijke bewoners”, stelt Mathieu Van Criekingen vast.

De onderzoeker legt ook een klemtoon op de sociale dimensie van gentrificatie. “Onze analyse toont aan dat zelfs wanneer de gentrificatie in Brussel (nog) meestal de tekenen vertoont van een ‘zachte’ transformatie van de centrale wijken en eerder nieuwe ‘branché’ plekken doet ontstaan dan echte ‘rijke’ plaatsen, toch is deze dynamiek reeds zeer selectief op sociaal vlak.”

De overheid tegenover gentrificatie

De gentrificatie van bepaalde Brusselse wijken vindt ook haar oorzaken in de mondialisering van de economie, de sociologische evoluties (verlate intrede in het beroepsleven, gezin), het statuut van Europese hoofdstad. Maar ook de overheid speelt een niet te verwaar-

lozen rol in de uitbreiding van het fenomeen. Mathieu Van Criekingen: “Vooral sinds de oprichting van het Brusselse Gewest (in 1989) hebben de Brusselse overheden het thema van de ‘heropleving’ van de centrale wijken tot hun prioriteit van het stadsbeleid gemaakt.”

In het Gewestelijke Ontwikkelingsplan van 2002 wijten de Brusselse autoriteiten het stadsverval aan de uittocht van de middenklasse naar de rand en aan de concentratie van gezinnen met een laag inkomen, vaak van vreemde origine, in de centrale wijken van de stad. ‘De eerste westelijke kroon van de stad leidt aan een algemeen gebrek aan aantrekkelijkheid, zowel economisch als residentieel, kan men lezen op pg. 6 van het GeWOP⁶. M. Van Criekingen verwondert zich over het beperkende aspect van deze analyse.

“Dit uitreksel getuigt van een beperkende voorstelling van de centrale volkswijken die tot de dichtheidsproblemen van de stad horen, met een rijk sociaal, economisch en cultureel leven.

In het uitreksel moeten we eerder de vaststelling lezen van een beperkte aanwezigheid van de Belgische middenklassegezinnen in deze wijken. Dit type gezinnen aantrekken, die belastingen betalen, is

een van de politieke prioriteiten in Brussel. Dat wordt verantwoord met sociale mix en sociale cohesie, duurzame ontwikkeling, verbetering van het imago van de stad of de bescherming van het patrimonium. Daarom worden vanaf 1990 verschillende maatregelen genomen om privé-actoren aan te moedigen in de centrale wijken van de stad te investeren: renovatiepremies voor woningen, heraanleg van de wegen, verfraaiing en beveiliging van de openbare ruimte, enzovoort.

‘We moeten weg van het idee dat de enige oplossing om het probleem van de arme wijken op te lossen erin bestaat om er rijken aan te trekken. We komen er niet toe om aan echte oplossingen te denken zolang we niet aanvaarden dat ons basisidee verkeerd is, stelt de geograaf.’

Tenslotte wil hij ons nog waarschuwen voor de toekomstige sociale gevolgen voor Brussel. ‘Het beleid van stadsvernieuwing voor verwaarloosde wijken, daar ben ik niet tegen. Maar mijn ongerustheid gaat vooral over de gebruikte methode waarvan de effecten of zelfs het doel is om de demografische samenstelling van Brussel grondig te veranderen. De armen weggagen, de rijken aantrekken, op termijn een beleid dat doodloopt ?

Voor de geïnteresseerde lezer

Indien u meer wil te weten komen over de analyses van Mathieu Van Criekingen kan u de studie die hij heeft gepubliceerd over gentrificatie in de centrale wijken van Brussel lezen op de website van Brussels Studies: http://www.brusselsstudies.be/PDF/NL_27_BS1_nederlands.pdf

5. Meer informatie vindt u in het volgende artikel: Atkinson R. (2002) *Does Gentrification help or harm urban neighbourhoods ?*, University of Bristol, www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr5pap.pdf
6. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GeWOP) kan u raadplegen op: www.prd.irisnet.be

Spreekt u de taal van de gentrificatie ?

Tekst Nathalie Delaleeuwe

Ieder concept gaat gepaard met een specifieke woordenschat. Maar de keuze van woorden is zelden onschuldig. In zijn analyse van gentrificatie ontleedt Mathieu Van Criekingen de valkuilen achter de woorden. Hij ontmaskert ze en wringt sommige ervan de nek om.

Gentrificatie wordt nog met verschillende andere woorden aangeduid: renaissance, heropleving, verburgerlijking en in Brussel verzaveling.

“Ik weiger om het woord heropleving (revitalisation) te gebruiken. Ik vind dat beledigend, ergert de geograafzich. “Wat wil dat zeggen ? Dat de mensen die er wonen niet leven, dood zijn ? Dat slaat alles. Hierachter schuilt het idee dat de stad een ziek lichaam is dat moet verzorgd worden. De ziekte moet worden verdreven, maar hier is de ziekte dan wel de armen”.

Verburgerlijking (embourgeoisement) wordt ook als synoniem gebruikt, maar is toch niet hetzelfde. “Verburgerlijking duidt het fenomeen aan waarbij wijken die reeds bourgeois zijn nog rijkere bewoners aantrekken. Een voorbeeld daarvan zijn de eurocraten die huizen kopen in Sint-Lambrechts-Woluwe. De vroegere eigenaars worden “verdrongen”, maar zijn toch niet echt de verliezers want zij kunnen hun huizen veel duurder verkopen. De term verburgerlijking is dus vrij speci-

fiek, maar heeft wel de verdienste dat hij een sociale dimensie bevat, wat een van de elementen is van gentrificatie”.

De huidige tendens is dat men twee argumenten aanhaalt om gentrificatie te verdedigen. Het werkt de sociale mix en duurzame ontwikkeling in de hand. “Gentrificatie wordt vaak onder de vorm van het volgende alternatief voorgesteld,” merkt Mathieu Van Criekingen op. “Gentrificatie of het getto en verwaarlozing. Wil dat zeggen dat zij die tegen gentrificatie zijn dan voor het getto en de verwaarlozing zijn ? Dat is absurd ! Dat discours wordt onophoudelijk herhaald. We moeten iedere keer proberen om los te komen van die verkeerde tegenstelling en proberen om over gentrificatie in al zijn complexiteit na te denken. Volgens mij is het tegengestelde van gentrificatie niet verwaarlozing. Integendeel, het is de democratisering van de woningmarkt, het is de verdediging van het algemeen belang en niet dat van enkele groepen, het is de toegang voor ieder tot een behoorlijke woning.”

Gentrificatie is een politiek project dat ook wordt voorgesteld als een vorm van ecologische vooruitgang. “Het klopt dat het ecologischer is om gebouwen in de stad te verbouwen in plaats van villa’s te bouwen aan de rand, maar dan moet je me nog altijd uitleggen op welke manier gentrificatie duurzaam is”, verwondert de onderzoeker zich.



1. In een interpellatie van 29 juni 2007 over de ‘verzaveling’ in bepaalde centrale wijken van het Gewest heeft parlementslid Yaron Pesztat (Ecolo) het over deze kwestie. De integrale tekst van de debatten vindt u op de website van het Brusselse gewest: <http://www.parlbruparl.irisnet.be>



Hoewel het woord gentrificatie nu in de mode is, dateert het al van de jaren 1960. Sindsdien heeft de betekenis ervan een evolutie doorgemaakt. Daarom dit korte overzicht¹.

De Britse sociologe Ruth Glass gebruikte de term gentrificatie voor het eerst in 1964 voor 'de vestiging van middenklassebewoners in de oude arbeiderswijken in Londen. Zij vestigen zich in de verwaarloosde arbeiderswijken en wijzigen er het sociale karakter. Ruth Glass introduceerde de term 'gentrification' omdat het fenomeen haar deed denken aan de oude gewoonten van de landadel, de 'gentry', die naast hun eigendom op het platteland nog een pied-à-terre in de stad hadden.

Snel werd duidelijk dat gentrificatie niet alleen in de Britse hoofdstad voorkwam, maar in alle grote westerse steden.

Los van deze definitie is het concept gentrificatie moeilijk te vatten omdat het zich voordoet op verschillende

plaatsen en onder verschillende vormen, met andere actoren en gebruikers. Daarom is het gevaarlijk om het begrip uit zijn context te halen.

De socioloog C. Hannigan stelt een andere definitie voor die een sociologische en stedenbouwkundige dimensie bevat. Gentrificatie definieert Hannigan als: de vestiging in een wijk met sociaal achtergestelde groepen door een groep bewoners met een hoger sociaal niveau waardoor de eerste groep kan verdrongen worden. Volgens Hannigan mag gentrificatie niet worden beperkt tot de demografische dimensie (de

wijziging van de bevolkingssamenstelling in een wijk), maar moet het ook een andere levenswijze van de 'inwijkelingen' omvatten. Daarom heeft volgens Hannigan een 'gentrificatiewijk' de eigen culturele karakteristieken van deze hogere sociale klasse: gezochte bars en restaurants, avant-garde culturele activiteiten, ...

Die sociologische dimensie leert ons dat huisvesting slechts een facet is van gentrificatie. En dat het gaat om een economische, sociale en ruimtelijke herstructurering waarvan de impact gemeten moet worden voor alle facetten.

1. De diverse theoretische analyses komen uit het eindwerk van Gwendoline Daems. Het Brusselse Gewest heeft het GSSO gevraagd om tegen eind september 2007 een "Atlas van de Wijken" te ontwikkelen met een inventaris van realisaties en de wijkmonitoring.

Tout évolue.

Une brève histoire de Bruxelles

Par Werner Van Mieghem

Toutes les villes sont parcourues de tensions sociales. Les groupes sociaux qui la constituent ne restent d'ailleurs pas immobiles. Ils se déplacent dans la ville, viennent s'y installer ou encore la quittent. Bruxelles ne fait pas exception. C'est ainsi que le passé de la ville nous apprend notamment que les quartiers les plus pauvres se sont historiquement concentrés dans la zone du canal.

Au Moyen Âge déjà, le centre-ville connaissait une opposition/division sociale entre d'une part les quartiers aristocratiques, localisés autour de la cour ducale sur le Coudenberg, et d'autre part, les quartiers plus pauvres dans la vallée de la Senne situés dans le bas marécageux de la ville.

Cette division entre le haut et le bas de la ville a été renforcée lors de l'expansion et des travaux d'embellissement urbains à l'est au XIX^e siècle (le quartier Léopold, lors de l'aménagement de l'avenue Louise et le bois de la Cambre, ...) et du développement industriel le long du canal et des voies ferrées à l'ouest où furent construites les cités ouvrières.

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, on créa les premières sociétés de logement qui firent construire dans le centre les premiers grands ensembles de logements sociaux autant que les cités jardins établies sur des terrains à l'époque bon marché dans les communes de la deuxième couronne loin du centre-ville : le Kapelleveld, la Roue, Logis-Floréal, ...

Dans les années '50 et '60, le gouvernement fédéral a clairement opté pour une politique qui devait permettre aux ouvriers de s'acheter une maison avec jardin. Il fallait des terrains constructibles pas trop onéreux, et donc forcément décentrés, ce qui nécessita de construire plus d'autoroutes. La périurbanisation était lancée.

Les travailleurs quittèrent massivement les quartiers populaires tels que le bas de Saint-Gilles, le vieux Molenbeek et Cureghem à Anderlecht. A partir des années '60, ce sont les familles

d'immigrés à la recherche de logements abordables qui les ont remplacés.

À cette époque est apparue la spéculation immobilière ainsi que le remplacement des vieilles habitations délabrées et de leurs habitants par des ensembles de bureaux. Citons par exemple la gare du Nord dans les années '60 ou plus récemment la gare du Luxembourg. Aujourd'hui, il faut bien constater que la ville étouffe à cause de l'absence de politique de la mobilité et le nombre toujours grandissant de navetteurs.



Le laxisme des pouvoirs publics a laissé de profondes blessures dans le paysage urbain bruxellois qui a fait perdre à la ville de son attractivité. Les jeunes ménages avec enfants en bas âge quittent la ville en masse pour y revenir en qualité de navetteurs.

Ce n'est qu'au début des années 90 que l'on assista au retour prudent d'habitants dans les quar-

tiers centraux de la capitale. Il s'agissait surtout de jeunes intellectuels qui cherchaient à s'établir en ville et dont la démarche a été soutenue par des primes de la Région.

Leur nombre n'était pas suffisant pour équilibrer le départ des jeunes ménages et des classes moyennes de la ville et de redresser les finances mises à mal des com-

munes. Entre 1990 et 2000, le nombre d'habitants de la Région de Bruxelles-Capitale est passé de 945.000 à 1 million. Mais cette augmentation est en grande partie due à l'immigration des cadres internationaux qui habitent principalement l'est de la ville et aux demandeurs d'asile et aux réfugiés moins nantis qui cherchent à se loger dans les quartiers populaires à l'ouest du centre-ville.

La gentrification est aussi le fruit de l'évolution socioéconomique depuis 1945. Eric Corijn, sociologue à la VUB, en retrace brièvement les grandes étapes.

Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, les responsables politiques ont mis sur pied la sécurité sociale pour tempérer les effets de l'économie de marché. L'on vivait avec l'idée que l'on pouvait, grâce aux études et au travail, faire mieux que la génération précédente. "Le mouvement ouvrier et le patronat s'étaient accordés pour qu'en échange d'une productivité élevée, les travailleurs bénéficient de salaires et de droits sociaux élevés", explique Eric Corijn. C'était le temps d'une économie axée sur la production et la consommation de masse.

Puis dans les années 70, les deux chocs pétroliers ont sonné la fin des 30 glorieuses. Les salaires ont été bloqués et le chômage est devenu pandémique. "Les milieux économiques ont alors prôné la dérégulation afin de rester compétitifs dans une économie de plus en plus globalisée. Finis les droits sociaux absolus. Aujourd'hui, pour bénéficier d'allocations, il faut faire preuve de flexibilité !", constate Eric Corijn.

La transition d'une économie de production à une économie post-moderne de consommation a eu des répercussions sur la ville. "La crise économique a affecté des quartiers entiers", rappelle Eric Corijn. "N'oublions pas que lorsqu'on parle de 20% de chômage dans certaines communes de Bruxelles, cela touche à vrai dire 40% des travailleurs et 60 % des jeunes ! Des stratégies de survie se mettent en place. Et là où l'Etat-providence se retire, le communautaire avance. C'est ainsi que l'on voit les gens se regrouper dans les lieux où cette solidarité est active et où se développent une économie informelle faite de services rendus, d'échanges non monétarisés."

Il s'agit des quartiers ouvriers délaissés par des travailleurs qui au fur et à mesure de leur ascension sociale se sont installés soit dans d'autres parties de la ville plus confortables, soit en dehors de Bruxelles. Ces quartiers sont aujourd'hui habités par les populations immigrées, les sans-papiers, les personnes isolées à faible revenu. C'est là aussi que l'on retrouve les laissés-pour-compte de la sécurité sociale comme les SDF à qui la nouvelle culture économique impose des devoirs d'adaptation à la société en échange de leurs droits. "On souffre en Belgique d'une vieille mentalité anti-urbaine qui consiste à préférer un petit coin de verdure aux avantages qu'offre la ville (proximité des commerces, vie de quartier, offre culturelle, etc.). Contrairement à Paris ou Londres, les riches n'investissent pas le centre-ville. Ce sont les pauvres qui s'y concentrent", rappelle Eric Corijn.



Alles beweegt.

Korte geschiedenis van Brussel

Tekst Werner Van Mieghem

In de sociale wetenschappen wordt de laatste jaren veel gesproken over gentrificatie. Maar reeds lang probeert men in een stedelijke omgeving de arbeiders, de armen in een kader te wringen. Hieronder geven we u heel summier een overzicht van de verschuivingen in Brussel.

In elke stad duiken er tegenstellingen op tussen bevolkingsgroepen en vinden er verschuivingen plaats. Ook in Brussel is dat het geval geweest in het (verre) verleden. Dat verleden leert ons ook waarom de armere buurten geconcentreerd zijn rond de kanaalzone.

Reeds in de Middeleeuwen bestond in de binnenstad een sociale tegenstelling tussen de aristocratische wijken rond het hertogelijke hof op de Koudenberg en de armere buurten in de moerassige Zennevallei van de benedenstad.

Die tegenstelling tussen de boven- en de benedenstad werd in de 19e eeuw versterkt door de stedenbouwkundige verfraaiingen en uitbreidingen aan de oostkant (de Leopoldswijk, aanleg van de Louizalaan en het TerKamerenbos, ...) en de industriële ontwikkelingen langs het kanaal en de spoorwegen aan de westkant, waar rond de arbeiderswijken werden gebouwd.

Na de eerste wereldoorlog werden de eerste sociale huisvestingsmaatschappijen opgericht die in het centrum de eerste sociale wooncomplexen bouwden, maar ook de

tuinwijken hebben gerealiseerd op toen goedkope terreinen in de gemeenten van de tweede kroon ver verwijderd van het stadscentrum: Kapelleveld, het Rad, Logis-Floreal, ...

In de jaren '50 en '60 koos de federale regering er bewust voor om via allerlei steunmaatregelen de arbeiders de kans te geven

De arbeiders verlieten massaal de volkswijken van onder meer Laag-Sint Gillis, Oud-Molenbeek en het Anderlechtse Kuregem. Hun plaats werd vanaf de jaren '60 ingenomen door vooral migrantengezinnen die er op zoek waren naar betaalbare woningen.

Die periode leidde ook tot het begin van bouwspeculatie en het



hun eigen woning met tuintje te kopen. Hiervoor waren goedkope bouwterreinen nodig, die alsmaar verder van de stad lagen, daarom moesten er ook meer autosnelwegen komen. Het begin van de stadsvlucht is een feit.

verdringen van oude, verwaarloosde woningen en de bewoners door kantoorcomplexen. De ontwikkelingen rond het Noordstation en recenter het Luxemburgstation zijn hiervan voorbeelden. Een gebrek aan mobiliteitsbeleid

doet de stad letterlijk stikken in het alsmear groter wordende aantal pendelaars.

Als gevolg van een laksheid van de overheid worden in Brussel diepe wonden geslagen en verloor de stad veel van haar aantrekkelijkheid. Jonge gezinnen met kinderen verlieten massaal de stad vaak om er nadien als pendelaar weer in terecht te komen.

Het is pas begin jaren '90 dat er een voorzichtig begin was van terugkeer naar de stad en de centrale wijken. Daarbij ging het vooral over jonge intellectuelen die hun stek in de stad zochten en daarin werden gesteund door premies van het Gewest.

Hun aantal was echter onvoldoende om de uittocht van de jonge gezinnen, de middenklasse te compenseren en de algemene verarming

van de gemeenten goed te maken. Tussen 1990 en 2000 is het aantal inwoners in het Brusselse Gewest gestegen van 945.000 tot 1 miljoen. Maar die stijging is grotendeels te wijten aan buitenlandse immigratie van internationaal kaderpersoneel die vooral in het oostelijke deel van de stad wonen en arme vluchtelingen die nog altijd hun toevlucht zoeken in de volkswijken ten westen van het stadscentrum.

Gentrificatie is het resultaat van de socio-economische evolutie sinds 1945. Eric Corijn, socioloog aan de VUB, schets voor ons de voornaamste etappes.

Kort na de tweede wereldoorlog hebben de politici de sociale zekerheid ingevoerd om de effecten van de markteconomie temperen. Men leefde in de overtuiging dat men dankzij studie en werk beter kon doen dan de vorige generatie.

“De arbeidersbeweging en het patronaat waren het erover eens dat in ruil voor een hoge productiviteit, de arbeiders konden genieten van hogere lonen en betere sociale rechten”, legt Eric Corijn uit. Het was de periode van een economie gebaseerd op productie en massaconsumptie.

In de jaren 1970 brachten twee oliecrisissen een einde aan de gloriejke jaren. De lonen werden geblokkeerd en de werkloosheid sloeg keihard toe. “De economische milieus hebben dan volop gekozen voor ‘ontregeling’ om in een steeds globaler economie competitief te blijven. Gedaan met absolute sociale rechten. Vandaag moet wie nog wil genieten van toelagen, getuigen van grote flexibiliteit”, stelt Eric Corijn vast.

De overgang van een productie-economie naar een postmoderne consumptie-economie heeft ook gevolgen gehad voor de stad. “De economische crisis heeft ganse wijken getroffen”, herinnert Eric Corijn ons. “Vergeet niet dat wanneer men spreekt over 20% werklozen in sommige Brusselse wijken, de werkloosheid minstens 40% van de actieve bevolking treft en 60% van de jongeren ! Overlevingsstrategieën worden opgestart, want waar de verzorgingsstaat erop achteruitgaat, neemt het ‘gemeenschapsgevoel’ toe. Daarom zien we dat mensen plaatsen, wijken opzoeken waar die solidariteit nog actief is en waar zich een informele economie ontwikkelt met uit wederdiensten, niet-monetaire ruil.”

Het gaat daarbij om de arbeiderswijken die werden verlaten door de arbeiders die de mogelijk hadden hun situatie te verbeteren en zich in meer comfortabele delen van de stad vestigden of buiten Brussel. Die wijken zijn vandaag bewoond door immigranten, mensen zonder papieren, alleenstaanden met een laag inkomen. Het is in die wijken ook dat men mensen terugvindt die moeten leven van de sociale zekerheid, daklozen bijvoorbeeld, aan wie de nieuwe economisch cultuur oplegt dat zij zich aan de maatschappij aanpassen in ruil voor een aantal rechten. “We lijden in België aan een oude anti-stedelijke mentaliteit die erin bestaat dat men de voorkeur geeft aan een klein lapje groen in plaats van de voordelen die de stad biedt (nabijheid van diensten, handel, cultureel aanbod, ...). In tegenstelling met Parijs of Londen, investeren de rijken niet in het stadscentrum. Het zijn integendeel de armen die er elkaar treffen, zegt Eric Corijn.



Le tour du bloc : une révolution de quartier du Rempart des Moines

Par Jean Louis Linchamps

Jean Louis Linchamps est travailleur social depuis 17 ans. Il travaille à Espace Social Télé-Service en contact avec la grande pauvreté. En 1995, l'équipe sociale de l'asbl a créé "la consigne article 23", le premier centre d'accueil de jour pour personnes sans logis à Bruxelles. Il puise dans cette pratique une réflexion sur l'habitation. Depuis 2002, il est maître de formation pratique en travail social à l'ISFSC où il forme des futurs assistants sociaux.

Un tour complet de la place montre une multitude de changements en cours au centre-ville. Dans l'espace des "cinq blocs", les rues du Rempart des Moines, Notre-Dame du Sommeil et du Grand-Serment forment un îlot triangulaire particulier. L'environnement est en mutation, nous sommes entre Bourse et canal. La photographie dit-elle la vérité ? Sans doute pas et nous encore moins. Il s'agirait, à l'instar de Michel Onfray mais plus modestement, d'entamer une contre-histoire de quartier.

En admirateur de Zola et avec son regard d'acteur de terrain, Jean Louis Linchamps parcourt le quartier du Rempart des Moines à la recherche des traces de la gentrification. Egalement son espace de vie puisqu'il y a habité, le quartier des tours du foyer bruxellois synthétise parfaitement les répercussions de ce phénomène sur ses habitants les plus démunis.



Premier axe:

RECONSTRUCTION, la rue du Rempart des Moines

Nous venons de la rue A. Dansaert, artère qui inaugure d'un renouveau bruxellois en pleine extension. Les politiques régionales sont actives depuis quinze ans. La zone entre la Bourse et le canal est dense en logements contrairement aux espaces commerciaux et collectifs de l'est du Pentagone. La rue du Rempart des Moines venant de la rue de Flandre est un peu courbe, signalant un tracé antérieur au XIXe siècle. A l'angle de la rue du Houblon, deux blocs nouvellement construits pour des bureaux et surtout du logement. Au rez-de-chaussée, le commissariat de

lisation. En une dizaine d'années, la ville a quasiment éliminé la vacance du territoire en déshérence. En remontant la rue du Rempart des Moines, sur la gauche, il y a l'ancien centre médical de la Croix-Rouge, comme en atteste le fronton. Il a été reconverti sans rénovation en bureaux pour des associations. Puis l'arrière de l'établissement d'enseignement technique et professionnel, De Mot-Couvreur, ayant comme pouvoir organisateur la Ville de Bruxelles. Sa devise étant "L'être humain et son bonheur premier". Les cinq blocs s'imposent sur la droite.

fut le cas aussi des locataires des quelques logements côté impair, dans le cadre d'une rénovation de l'ensemble de l'îlot Chartreux absolument métamorphosé qui a amené une population au pouvoir d'achat décuplé. Retour rue de Rempart des Moines pour y remarquer un sixième bloc sur la droite, semi enterré, une salle de sports de la Ville de Bruxelles, à l'usage des clubs, des écoles, et plus informellement des jeunes. Jusqu'au bout de la rue, une série de dix nouvelles maisons unifamiliales privées, sur deux niveaux, voulant retrouver un bâti complet mais pas trop concentré comme le sont les tours en face. Ces maisons sont érigées après l'an 2000 sur un ancien parking des employés de la mutualité précitée. La rue, qui rejoint la rue des Fabriques est coupée par la rue Notre-Dame du Sommeil. La dernière maison au 114 a deux particularités avec à l'arrière la petite impasse Notre Dame du Réveil. Cette maison a aussi une étrange affiche évoquant SecondRoom. Pour comprendre, allons sur le site Internet.

“Les tours du Rempart des Moines sont un des plus gros dossiers en matière de logement social. C'est la première fois qu'on ose s'attaquer aux tours pour les réduire. (...) Puis il y a eu le boom immobilier (à partir de 1995, ndlr) et des gens ont proposé de racheter le terrain. (...) En fait, l'école De Mot, les cinq tours et le canal constituent trois murs qui empêchent le développement du centre-ville. Si on supprime au moins un de ces murs – les cinq tours- cela devrait favoriser un développement du centre.”

Jean-Baptiste De Créé, à l'époque Echevin de l'Etat civil à Bruxelles-ville, dans Alter Echos, numéro du 12/02/2001.

la troisième division de la police locale. Elément de sécurisation réclamé par le citoyen, la police de proximité est-elle par sa seule présence la garante d'un ordre social que réclame la vie commune ? Longtemps à cet emplacement des herbes folles ont poussé, parfois entre les dépôts spontanés d'immondices. L'abandon de bâtiments et le pourrissement programmé ont eu pour nom bruxel-

Poursuivons. A l'angle de la rue du Boulet, une maison du XVIIe siècle reconvertie en l'an 2000 en logements. Nous sortons du périmètre mais notons que rue du Boulet, le côté pair appartient entièrement à la société mutualiste "La Famille" reprise par Partena. L'association Télé-Service y a eu ses locaux entre 1961 et 2000 et pour des motifs immobiliers fut contraint de quitter les lieux. Ce

Nous y découvrons une nouvelle dimension de la visite du quartier : "SecondRoom est un projet réalisé à l'initiative de Christophe Floré mais dont la réalisation se fait par la contribution de nombreux artistes. SecondRoom pourrait désigner la pièce de sa maison, vidée de tout effet personnel, et constituant ainsi un espace d'exposition potentiel. Cette pièce devient donc chaque samedi, entre 16 heures et 21 heures, le lieu d'accrochage du travail d'un artiste invité. Ce renouvellement constant de l'ac-

crochage insufflé un rythme au projet, dont le fil conducteur est le rapport que les oeuvres entretiennent avec le dessin, sans forcément être une illustration littéraire de cette technique. La durée de l'exposition étant celle de son vernissage, celle-ci prend alors la forme d'un événement (...)¹." Déjà, Antwerp '93 posait la question : "Kan de kunst de wereld red-den ?" Comment Christophe et ses amis de SecondRoom peuvent-ils nous aider à réfléchir au droit à l'habitat ? Nous notons déjà un détournement de la fonction utilitaire. Loger est plus qu'abriter. Habiter est plus que loger.



Deuxième axe :

REAFECTATION, la rue Notre Dame du Sommeil

Sur le coin, un bâtiment-îlot dont on voit l'arrière (l'avant se situe place du Jardin aux fleurs) au coin arrondi formant une haute cheminée donnant une vocation artisanale ou industrielle au bâtiment. C'est devenu un magasin de luxe, un logement et une galerie d'art. Un photographe travaillant dans un studio plus loin me signale que la galerie vient de déménager de New York pour s'installer ici. Est-ce l'art-isanat de ce début de siècle dont il réoccupe les lieux de la petite industrie disparue de la ville, voire du continent ?

Petit écart à 50 m, au 3 Place du Jardin aux Fleurs, un immeuble constitué d'une centaine de petits logements meublés vient d'être vendu. Depuis des décennies, des personnes y passaient un temps d'infortune : après séparation brutale, perte d'emploi, retour non préparé au pays, expulsion, ... Le CPAS s'est inquiété de

cette vente. Sitôt le renon signifié aux locataires, la moitié se rendit au centre public pour demander une aide au relogement. Cet immeuble a été acheté par un fonds de pension anglais. L'investissement immobilier doit être valorisé autrement qu'avec ce public. Nous connaissons aussi ces Anglais par la mise en valeur depuis vingt ans des docks de la Tamise. Ce n'est pas qu'une anecdote. Au sein de Télé-Service, nous assurons l'accompagnement social d'une personne handicapée, prénommé C. Il habitait dans un logement meublé quai du Commerce, dans un quartier proche. Le bâtiment fut racheté par une société anglaise, MAD Europe sprl. Les locataires sociaux, qui peuvent poser problème, ont comme A, reçu leur renon remis ici à son administrateur provisoire : "I hope you have no objection to my writing to you in English, but my French is limited..." , nous écrivait la société anglaise. "I consider that C. is incapable of loo-

king after himself without assistance or care... In order to assist you with regards to relocating your client I have contacted the CPAS. It has been advised of the urgency of this dossier, the relocation of your client. Have an excellent weekend."

Retour au coin Rempart/Sommeil, une nouvelle construction à l'initiative de la Ville de Bruxelles, mixte du logement et un espace commune famille, mais peut être "comme une famille", à l'initiative de l'échevinat de la famille. Un espace mère et enfants en âge pré-scolaire, un lieu d'activités pour les femmes. Une affiche annonce "Femmes & mères se bougent. Aider les femmes à vivre leur corps dans le mouvement, la respiration et le relaxation. Bébés admis jusqu'à 18 mois".

1. www.secondroom.be

Du n°12 au 22, une rénovation d'ampleur. C'est la seule mention de notre quartier dans l'excellent guide Bruxelles retrouvé²: "De 1943 à 1975, les bureaux et les ateliers de

don et la rénovation allant du n°12 au 22, reconverti en appartements et en lofts, en un restaurant "La Manufacture" et un studio photographique "La fabrique 22A"³.

“Même si ces tours sont moches, inesthétiques sur le plan architectural, nous sommes contre la démolition des tours. (...) Si on imagine des scénarios démolition-reconstruction, on voit mal comment on va reloger les gens. (...) On ne peut plus construire maintenant de telles aberrations architecturales. Les tours de logements sociaux c'est le cancer de la ville. (...) Au début des années '60, pour le secteur de la construction c'était une manière de rationaliser les coûts.”
José Garcia, Syndicat des locataires, dans Alter Echos, numéro du 06/11/2000.



la maroquinerie Delvaux occupaient aux n°18-20 deux maisons du XIXe et, à l'arrière, des constructions industrielles plus récentes. Suivirent une douzaine d'années d'aban-

Au parking de la Manufacture, des voitures de luxe. Notamment un SUV (un modèle de 4X4), la "Discovery" de Land Rover. Un publi-reportage évoque "The Rover" qui

se traduit par le vagabond, un tricycle inventé en 1880. La "Discovery" est annoncée à 31 200 €. Etrange vagabond. Mais ne crachons pas dans la soupe. Nous aimons venir à "La Manufacture", même en vélo. C'est plutôt le lunch de midi que la carte avec vin, mais ne boudons pas notre plaisir comme en compagnie de A dernièrement... Nous sommes passés devant la grande photo en noir et blanc de l'atelier de maroquinerie au travail, autrefois. "Tu as remarqué, il n'y a que des hommes", me dit A., en observatrice hors pair.

L'évocation du prestigieux véhicule britannique et du fonds de pension⁴ au pied des tours de logement social sont les traces des évolutions de l'économie globale. La référence à l'Angleterre se fait d'abord avec le loft, à l'exemple de London qui a valorisé depuis plus de vingt ans les docks en bord de Tamise. Les fonds de pension d'abord anglais mais sont maintenant généralisés, achètent de l'immobilier à Bruxelles qui reste peu onéreuse d'un point de vue international. La SUV dont la prolifération dénote une militarisation du parc automobile, reflet des angoisses sécuritaires de citoyens⁵. Enfin, la proximité géographique met à mal ici les tenants d'une transposition infondée du modèle du développement territorial français. Mais plus que cela, riches et pauvres dans les mêmes espaces renvoient au modèle WASP (White Anglo-Saxon Protestant), que l'on retrouve maintenant, de Shanghai à Lima en passant par Moscou, dans tous les espaces urbains de la planète.

2. "Bruxelles retrouvé", Ephrem et F. Jacoby, tome 1, Bruxelles, Alice Editions, 2004, p. 140.

3. www.lafabrique22a.com

4. Les fonds de pension privés déjà actifs vont faire place prochainement à des redoutables fonds publics annoncés comme nouvelle étape du capitalisme mondial.

5. Nous sommes plus sensibles à la thèse de R. Castel sur le lien entre sécurité sociale et civile, en mutations.

Troisième axe :

RENOVATION de l'espace public, la rue du Grand-Serment

Dans l'axe de la rue de la Senne, la rue du Grand Serment retourne vers la rue Dansaert dans une oblique formant ce triangle. Nous croisons B. Il est sans papiers et en Belgique depuis 8 ans. Il parle un français impeccable. Il fréquente notre lieu d'accueil de jour pour personnes sans logis⁶. A cette heure, il vient chercher à l'école les deux enfants d'une compagne. Un camion de Bruxelles-Propreté s'arrête et avale rapidement un divan à trois places – une machine à s'asseoir aurait dit Le Corbusier. “Tu ne peux pas comprendre le problème du logement si tu ignores les sans-papiers. Imagine, nous sommes entre 50 000 et 100 000, invisibles pour l'Etat, mais présents”, dit

“Le projet de rasage des tours ne peut marcher sans beaucoup d'argent. Actuellement, il n'y a pas de crédit, que ce soit pour démolir les tours ou reloger les gens. De plus les finances du Foyer bruxellois se portent mal.”

Yves Lemmens, directeur général adjoint f.f., SLRB, dans Alter Echos, numéro du 29/01/2001.

Turbigo, l'inquiétèrent: elles étaient encombrées de voitures de toutes sortes ; des légumes couvraient les trottoirs. Alors, il alla devant lui, jusqu'à la rue Pierre-Lescot, où le marché au cresson et le marché aux pommes de terre lui parurent infranchissables ”.

En remontant la rue du Grand Serment, l'école primaire St Thomas

vées, nouvel éclairage public, plantation d'arbres. Le contrat régional de quartier a permis une rénovation totale de l'espace public. Une enseigne annonce l'atelier “Dandoy, biscuiterie depuis 1829”, dont le magasin est proche dans l'artère entre la Bourse et la Grand-Place. Une trilogie sociale et spatiale nous apparaît alors: Beur, Beurs, Beurre! C'est à première vue le seul lieu de travail ouvrier dans l'espace évoqué. Au bout de la rue rejoignant la rue du Rempart des Moines, le square Jacques Brel, avec son terrain de mini-foot & basket. A gauche, une rue nouvellement créée sur un terrain de la Ville avec l'érection d'un ensemble d'appartement propriété de la Ville et sur le coin Houblon, un projet du Fonds du logement. Côté Houblon toujours s'impose le bâtiment de l'imprimerie “IMIFI” dont l'enseigne est maintenue, on y pressait “L'Echo de la Bourse”. L'immeuble est reconverti en lofts et présente 34 sonnettes. Juste en face un bâtiment de logements du début du XXe siècle présentant



B. L'association du restaurant, du camion et du propos de B. me fait songer au “Ventre de Paris”: “Les trois rues du carrefour, la rue Montmartre, la rue Montorgueil, la rue

est sur la gauche. Suit un espace détente aménagé pour les petits enfants. Notons depuis l'entame du parcours, les pierres bleues, potelets verts, nouveaux trottoirs, rues repa-

6. La Consigne article 23,
Espace social Télé-Service,
28 Bd de l'Abattoir
1000 Bruxelles.

“Les grands ensembles, on va encore devoir vivre avec pendant dix ans. (...) Il ne faut pas effrayer les habitants en annonçant “on va raser les tours!”. Avec de telles déclarations, les sociétés de logement auraient-elles encore envie d'entretenir les tours? Nos deux priorités restent donc la rénovation et les projets de cohésion sociale.”
Frédéric Degives, à l'époque attaché au cabinet du logement d'Alain Hutchinson, dans Alter Echos, numéro du 06/11/2000.

cinq logements, sous la corniche sur un stuc est peint “La Clicherie Bruxelloise, société coopérative”. Sans doute s'agissait-il de logements ouvriers en rapport avec l'imprimerie (clicherie du lieu où l'on produisait les clichés).

Dans l'axe de la rue de la Senne, la rue du Grand Serment retourne vers la rue Dansaert dans une oblique formant ce triangle. Nous croisons B. Il est sans papiers et en Belgique depuis 8 ans. Il parle un français impeccable. Il fréquente notre lieu d'accueil de jour pour personnes sans logis. A cette heure, il vient chercher à l'école les deux enfants d'une compagne. Un camion de Bruxelles-Propreté s'arrête et avale rapidement un divan à trois places – une machine à s'asseoir aurait dit Le Corbusier. “Tu ne peux pas comprendre le problème du logement si tu ignores les sans-papiers. Imagine, nous sommes entre 50 000 et 100 000, invisibles pour l'Etat, mais présents”, dit B. L'association du restaurant, du camion et du propos de B. me fait songer au “Ventre de Paris”: “Les trois rues du carrefour, la rue Montmartre, la rue Montorgueil, la rue Turbigo, l'inquiétaient: elles étaient encombrées de voitures de toutes

sortes; des légumes couvraient les trottoirs. Alors, il alla devant lui, jusqu'à la rue Pierre-Lescot, où le marché au cresson et le marché aux pommes de terre lui parurent infranchissables”.

En remontant la rue du Grand Serment, l'école primaire St Thomas est sur la gauche. Suit un espace détente aménagé pour les petits enfants. Notons depuis l'entame du parcours, les pierres bleues,

“Avoir une telle concentration au m² c'est de la folie sur le plan sociologique!” **José Garcia, Syndicat des locataires, dans Alter Echos, numéro du 06/11/2000.**

potelets verts, nouveaux trottoirs, rues repavées, nouvel éclairage public, plantation d'arbres. Le contrat régional de quartier a permis une rénovation totale de l'espace public. Une enseigne

annonce l'atelier “Dandoy, biscuiterie depuis 1829”, dont le magasin est proche dans l'artère entre la Bourse et la Grand-Place. Une trilogie sociale et spatiale nous apparaît alors: Beur, Beurs, Beurre! C'est à première vue le seul lieu de travail ouvrier dans l'espace évoqué. Au bout de la rue rejoignant la rue du Rempart des Moines, le square Jacques Brel, avec son terrain de mini-foot & basket. A gauche, une rue nouvellement créée sur un terrain de la Ville avec l'érection d'un ensemble d'appartement propriété de la Ville et sur le coin Houblon, un projet du Fonds du logement. Côté Houblon toujours s'impose le bâtiment de l'imprimerie “IMIFI” dont l'enseigne est maintenue, on y pressait “L'Echo de la Bourse”. L'immeuble est reconverti en lofts et présente 34 sonnettes. Juste en face un bâtiment de logements du début du XXe siècle présentant cinq logements, sous la corniche

sur un stuc est peint “La Clicherie Bruxelloise, société coopérative”. Sans doute s'agissait-il de logements ouvriers en rapport avec l'imprimerie (clicherie du lieu où l'on produisait les clichés).



7. “Le ventre de Paris”,
Emile Zola, 1971, Paris,
Classique Hachette.

Quatre, sans axe clair : la "Cité du Rempart des Moines"

Le sentiment de relégation qui peut émerger de l'espace des Remparts n'est donc pas dû à une d'exclusion spatiale comme telle. Nous sommes à 500 m de la Bourse. Evidemment, nous aurons noté que l'activation des politiques publiques a visé prioritairement la voirie, le logement moyens et les espaces collectifs. Pas les tours comme telles. Inaugurées en 1964, les cinq tours

fait la Belgique n'aura rapidement plus besoin d'ouvriers. Les immigrés sont alors sans travail et leurs enfants et petits-enfants constituent actuellement le noyau dur du chômage, pour des questions qui relèvent de conditions sociales et non ethniques. À cette même époque, la population belge quittera le centre-ville et des concentrations ouvrières immigrées se formeront dont les inéga-

des différences dans le traitement ; des méfiances et des reconnaissances ethniques dans nos sociétés post-modernes¹⁰.

Une salle omnisport est inaugurée en 2003 utilisée constamment et à la satisfaction des jeunes du quartier. La salle a bien subi une tentative d'effraction avec une voi-

“Les grands ensembles ne sont pas un problème en soi.
Le problème c'est la concentration des problèmes.”
Frédéric Degives, à l'époque attaché au cabinet
du logement d'Alain Hutchinson, dans *Alter Echos*,
numéro du 06/11/2000.

représentent 314 logements. Cette année-là, le gouvernement Lefèvre-Spaak signe un accord important avec le Maroc qui prévoit l'immigration de travailleurs vers la Belgique. Un livret édité par le Ministère de l'Emploi et du Travail évoquait : “Travailleurs, soyez bienvenus en Belgique ! La Belgique est un pays où le travail est bien rémunéré, où le confort est élevé, surtout pour ceux qui vivent en famille. Il y a déjà des travailleurs de votre pays chez nous. Venez les rejoindre si vous croyez que votre situation peut s'y améliorer”. L'avenir montrera qu'en

lités économiques et sociales sont relevées scientifiquement par l'Observatoire de la santé notamment⁸. La ségrégation, en quelque sorte.

A propos de ségrégation, évoquons le propos de l'historien congolais Elikia M'Bokolo lors d'une conférence sur la colonisation belge⁹. “Enfant né à Léopoldville, j'habitais la cité noire. Pour acheter du fromage, je devais me rendre dans la ville, blanche.” On pourrait remplacer le fromage par les biscuits Dandoy. Le système colonial n'existe plus mais il reste



ture-bélier, et ses murs collectent les inévitables “Mort aux balance” (sic !), “Nique la police” et “la SENNE vous Baise”.

L'adresse du 135, rue du Rempart des Moines, le bloc isolé, est connue car elle est le siège des bureaux du Foyer Bruxellois.

8. “Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale”, 2006, Bruxelles, COCOM.

9. <http://www.quaibranly.fr/fr/programmation/conferences/les-conferences-de-l-universite-populaire-2006-2007-en-ligne/index.html>

10. “L'Europe des appartenances ethniques”, A. Bastenier, *La Revue Nouvelle*, Bruxelles, n°3 mars 2005.

“On a laissé pourrir trop longtemps les logements sociaux. Le bâti a vieilli et la population s'est de plus en plus paupérisée.” Yves Lemmens, directeur-général adjoint f.f., SLRB, dans *Alter Echos*, numéro du 29/01/2001.



Depuis ce temps, le Foyer a installé des chaudières collectives pour l'eau chaude afin d'éliminer les chaudières murales individuelles. Les locaux au rez-de-chaussée sont occupés par le Forum, centre de services pour le 3^{ème} âge, "Formosa", alphabétisation des adultes, le RBDH, une association de victimes d'erreurs médicales, et enfin une école de devoirs. On peine à voir émerger un projet politique significatif.

D. se rend dans les bureaux du Foyer Bruxellois, pour être sûr que sa demande soit enregistrée. Il nous dit aussi avoir l'espoir que son dossier avance plus vite avec le contact direct. "J'ai compté, en fait

cinq tours, huit étages pour 314 logements. Donc, il faudrait des tours de 700 étages pour satisfaire les Bruxellois d'aujourd'hui. Eh ben je vous jure au bureau, on me prenait pour un fou !"

Au pied de la tour, il lit un "tag officiel" signé par E. & les enfants. Il

s'agit du dessin d'une charte sur laquelle est inscrit "Notre quartier s'éveille des bas fonds vers le ciel". Il regarde en l'air et comme les 700 étages ne sont pas encore construits, il voit le ciel. Il sourit et librement, il se rend "en ville".

“Aucun architecte n'a trouvé de solution satisfaisante pour un scénario de rénovation. On s'est dit qu'on pouvait faire mieux, d'où la solution de tout démolir pour reconstruire ensuite du logement mixte. On maintiendrait les quelque 350 logements sociaux.” Jean-Baptiste De Créé, à l'époque Echevin de l'Etat civil à Bruxelles-ville, dans *Alter Echos*, numéro du 12/02/2001.

Que peuvent les travailleurs sociaux devant l'avancée de la gentrification ?

Par Nathalie Delaleeuwe

David Van Vooren est sociologue et travailleur social. Il a travaillé jusqu'en 2006 pour l'asbl Samenlevingsopbouw Brussel, notamment dans le quartier Anneessens. Actuellement, il travaille au département Welzijn en Samenleving de la Communauté flamande.

Daems Gwendoline est licenciée à la VUB en Travail social et culturel. En 2000, elle obtient un Master en Cultures urbaines européennes à la VUB. Depuis 2001, elle travaille comme travailleur social pour Samenlevingsopbouw Brussel tout d'abord dans le quartier de Cureghem, ensuite dans le quartier des quais.



Quelles réalités la gentrification prend-elle pour les travailleurs sociaux ? Deux acteurs de terrain, Gwendoline Daems qui s'occupe pour l'asbl Samenlevingsopbouw Brussel du quartier des quais et David Van Vooren, un travailleur social qui a travaillé dans le quartier Anneessens, confrontés dans leur pratique à l'exclusion sociale, nous livrent leurs réflexions, leurs recherches et ébauchent quelques pistes d'actions.

Dans les quartiers bruxellois qui connaissent le phénomène de la gentrification, l'appropriation par une classe sociale des espaces de vie occupés par d'autres groupes sociaux ne se fait jamais de manière radicale. "Si des habitants plus défavorisés sont en effet contraints de quitter le quartier, il en reste toujours un certain nombre", constate David Van Vooren. "Les divers groupes de population vivent les uns à côté des autres. Les travailleurs sociaux essaient alors de mettre les gens en contact pour éviter que chacun ne vive sur sa petite île sans rencontrer l'autre en gardant bien sûr comme priorité les groupes les plus défavorisés. Par exemple, nous essayons de trouver avec eux des logements abordables." Fêtes de quartier, barbecues de rue, actions en faveur du droit au logement, débats autour d'un projet pour le quartier sont autant d'outils à la disposition des travailleurs sociaux.

relative le quartier de Chicago, Gwendoline Daems constate que les relations entre les habitants ne sont pas toujours aisées. "Certains habitants viennent s'installer dans ce quartier car ils sont à la recherche des avantages de la campagne dans la ville. Ils ne veulent pas des familles nombreuses car les enfants font du bruit, ils ne veulent pas des pauvres car ils causent des troubles. Quand on leur annonce qu'un contrat de quartier va être lancé, ils accueillent la nouvelle souvent avec joie car ils savent que la rénovation de leur espace de vie entraînera une hausse de la valeur de leur bien immobilier. En ce qui concerne le public avec lequel nous travaillons, un contrat de quartier cela signifie souvent devoir encore déménager. Ce n'est donc pas évident de réunir des publics avec des intérêts aussi opposés notamment dans le travail d'accompagnement des comités de quartier que nous menons."

Dans le quartier des quais anciennement appelé de manière péjo-

le tourisme qui empiète progres-

sivement sur l'habitat. Auparavant plutôt cantonnée à la Grand-Place et ses environs, la curiosité des touristes les pousse désormais à flâner le long des quais du Bois à Brûler et du Quai aux Briques où restaurants et hôtels les attendent.

Les moyens d'action sociale existent même si l'on constate une tendance des pouvoirs publics à investir moins dans le travail social. "Les pouvoirs publics semblent se dire que grâce à l'arrivée d'habitants plus aisés, les besoins sociaux diminuent. Et ils adaptent les budgets en fonction : à la baisse. Pourquoi encore subsidier une maison de jeunes ou une association de jour pour accueillir des personnes âgées isolées ? C'est ainsi qu'on remarque que des associations doivent réduire leurs heures d'ouverture, leur présence sur le terrain ou parfois carrément fermer." Ce qui renforce encore le sentiment d'exclusion indirecte que ressentent les habitants défavorisés qui ne se sentent plus à l'aise dans son propre quartier", remarque David Van Vooren.

L'accompagnement des comités de quartier et des habitants est une des tâches importantes du travail social. "Mon expérience m'a démontré que la mobilisation directe des habitants était bien souvent payante", constate David Van Vooren. "En préparant des dossiers bien ficelés, en faisant un travail de traduction dans une langue claire et compréhensible des données techniques souvent très complexes du contrat de quartier, on parvient à faire passer l'information. C'est ainsi qu'on a pu mobiliser une cinquantaine d'habitants dans certains dossiers. Ils sont venus participer à la commission de concertation obligeant les responsables à trouver en urgence une salle assez grande



pour les recevoir. C'est impressionnant pour des responsables qui ne s'attendent pas souvent à devoir s'expliquer."

Autre action qui paie : les actions en direction de la presse, les pétitions, inviter l'un ou l'autre élu à rencontrer les habitants. "J'y crois beaucoup", déclare David Van Vooren, "nous disposons d'ailleurs souvent de moyens d'action que nous n'utilisons pas toujours de la manière la plus efficace".

Agir en alliance

Les actions peuvent également bénéficier d'alliance. "Il est important de former des alliances avec des architectes ou des urbanistes progressistes", recommande David Van Vooren. "Les associations de droit au logement sont

également des partenaires utiles pour faire pression sur la politique de la ville", conclut-il.

Autre piste : l'accès à la propriété pour les personnes défavorisées quand celle-ci est possible et souhaitable. Une structure telle que Samenlevingsopbouwwerk Brussel y travaille mais cette formule est difficile et demande souvent un suivi au-delà de l'achat d'un logement. Il consiste aussi à tenter par des projets à acheter au sein du quartier gentrifié des logements pour les plus pauvres.

Les moyens d'action existe mais restent fragiles. Face aux investisseurs privés, l'associatif est démuni pour lutter contre une évolution mais il se refuse d'admettre que celle-ci est inéluctable.

Hoe reageren de opbouwwerkers tegenover gentrificatie ?

Tekst Nathalie Delaleeuwe

David Van Vooren is socioloog en sociaal assistent. Hij heeft tot 2006 gewerkt voor de vzw Samenlevingsopbouw Brussel, onder meer in de Anneessenswijk. Momenteel werkt hij voor de Dienst Welzijn en Samenleving van de Vlaamse overheid.

Gwendoline Daems heeft aan de VUB haar licentiaat sociaal en cultureel werk behaald. In 2000 behaalde ze er ook haar Master in Europese Stadscultuur. Sinds 2001 werkt ze als sociaal assistent voor de vzw Samenlevingsopbouw Brussel, eerst in Kuregem, nadien in de Kaaienwijk.



Hoe worden sociale werkers geconfronteerd met gentrificatie ? Twee opbouwwerkers, Gwendoline Daems die in de Kaaienwijk actief is en David Van Vooren, sociaal assistent geweest in de Anneessenswijk, worden allebei dagelijks geconfronteerd met sociale uitsluiting. Zij geven ons hun bedenkingen, ervaringen en vertellen ons welke acties we kunnen ondernemen.

In de Brusselse wijken waar gentrificatie zich voordoet, gebeurt de verdringing van de oorspronkelijke bevolking door een andere sociale groep bewoners nooit radicaal. “Zelfs wanneer kansarme bewoners uit hun wijk worden verdrongen, dan zijn er toch nog altijd die er kunnen blijven wonen”, stelt David Van Vooren vast. “De verschillende bevolkingsgroepen leven naast elkaar. De sociale werkers proberen die groepen met elkaar in contact te brengen om te vermijden dat iedereen op zijn klein eilandje leeft zonder elkaar te ontmoeten. Daarbij besteden wij vooral aandacht aan de meest kansarme groepen. Met hen proberen we bijvoorbeeld toch nog betaalbare woningen te vinden’. Wijkfeesten, straatbarbecues, acties voor het recht op wonen, debatten rond wijkprojecten zijn instrumenten waarvan de sociale werkers gebruik maken.”

In de Kaaienwijk waar ze werkt en die tot voor kort nogal pejoratief de Chicagowijk werd genoemd,

stelt Gwendoline Daems vast dat de relaties tussen de bewoners niet altijd gemakkelijk zijn. “Sommige bewoners komen zich in deze wijk vestigen omdat ze op zoek zijn naar de voordelen van ‘den buiten’ in de stad. Zij willen geen grote gezinnen met lawaaierige kinderen, zij willen geen armen die problemen veroorzaken. Wanneer ze vernemen dat er een wijkcontract wordt opgestart in hun wijk, dan zijn ze daar zeer tevreden over omdat ze weten dat de wijkrenovatie automatisch een verhoging van de waarde van hun woning inhoudt.

Voor het publiek waar wij mee werken, betekent een wijkcontract dikwijls dat ze zullen moeten verhuizen. Het is dan ook niet gemakkelijk om groepen met tegengestelde belangen te laten samenwerken in bijvoorbeeld een wijkcomité.”

Een andere realiteit van de Kaaienwijk: het toerisme haalt het op de huisvesting. De toeristen



zwermen uit van de buurt rond de Grote Markt en komen steeds meer in de buurt van de Kaaïen flaneren, waar ook hotels en restaurants op hen wachten.

Er zijn diverse sociale actiemiddelen, zelfs wanneer de vaststelling lijkt te zijn dat de overheid minder in het sociale werk investeert. “De overheid lijkt ervan overtuigd dat met de komst van rijkere bewoners de sociale noden verminderen. En zij verminderen dus de budgetten voor sociale projecten. Waarom nog

een jeugdhuis subsidiëren of een dagopvangcentrum voor alleenstaande bejaarden? Daarom zijn de verenigingen ook verplicht om hun openingsuren of hun aanwezigheid op het terrein te verminderen, soms zelf stop te zetten. Wat dan het gevoel van uitsluiting bij de kansarmen nog verhoogt zodat ze zich in hun eigen wijk niet meer thuisvoelen”, merkt David Van Vooren op.

De begeleiding van buurtcomités en bewoners is een van de belangrijke

taken van het sociaal werk.” Mijn ervaring heeft me geleerd dat de directe mobilisatie van bewoners dikwijls positieve effecten heeft”, zegt David Van Vooren. “Wanneer je goede informatie geeft, de vaak technische termen van een wijkcontract vertaalt naar een heldere tekst, dan kan je je boodschap doorgeven. Op die manier hebben we soms een vijftigtal bewoners kunnen mobiliseren voor overlegcommissies en overlegmomenten, waarvoor soms zelfs een grote zaal moest worden gezocht. De overheid had dit niet verwacht.”

Andere mogelijke acties: persconferenties, petitie, ontmoetingen tussen bewoners en politici. “Ik geloof hier heel sterk in”, zegt David Van Vooren. “We beschikken over actiemiddelen die we echter niet altijd even efficiënt gebruiken.”

Samen ageren

“Het is belangrijk om allianties aan te gaan met bijvoorbeeld architecten of stedenbouwkundigen”, beveelt David Van Vooren aan. “Ook verenigingen die ijveren voor het recht op Wonen zijn nuttige partners op de druk op het stedelijk beleid hoog te houden”, besluit hij.

Een andere piste zou kunnen zijn: eigendomsverwerving voor mensen met een laag inkomen ondersteunen waar mogelijk en dat liefst in de wijk zelf uiteraard. Samenlevingsopbouw Brussel probeert dit te realiseren, maar het blijft een moeilijke formule die veel begeleiding vraagt.

Kortom: de actiemiddelen bestaan, maar blijven fragiel. Tegenover privé-investeerdere is het voor verenigingen niet gemakkelijk om een bepaalde tendens in de wijk om te buigen, maar ze weigeren toe te geven dat de strijd op voorhand verloren is.

Quand Chicago devient le quartier des quais

Par Tineke Van Heesvelde

Quand on aborde la question de la gentrification à Bruxelles, très vite, il est question du quartier Dansaert¹. Il peut dès lors paraître surprenant d'apprendre que c'est exactement dans ce quartier situé entre la rue Antoine Dansaert, la rue de Laeken et le canal qu'un nouveau contrat de quartier a été lancé². Le "quartier de Chicago" – appelé désormais le "quartier des quais" – se voit ainsi accorder des moyens financiers substantiels pour la rénovation des logements et réaménagement des rues et des squares. Mais un tel coup de pouce est-il encore nécessaire dans un quartier où la gentrification est à l'œuvre depuis des années ? Les pouvoirs publics ne favorisent-ils pas ainsi l'exclusion sociale ?

Comme nous l'avons déjà dit, la gentrification – qui est d'abord apparue à la rue Antoine Dansaert – s'est étendue au "quartier de Chicago". Par leurs choix politiques, les pouvoirs publics peuvent contrer ou conforter le phénomène. C'est ainsi que le réaménagement des quais mêmes (le square des Blindés, il y a une dizaine d'années et plus récemment et, plus récemment, le Quai aux Foins) a eu une grande influence sur l'arrivée dans le quartier de nouveaux habitants mieux nantis. Le réaménagement du Quai aux Foins – derrière le KVS, le théâtre flamand – a été

l'enjeu d'une lutte pour l'espace publique (un espace bien aménagé, beau, calme et prestigieux contre un espace de jeux pour les enfants). Le résultat est un équilibre entre diverses fonctions qui n'est pas toujours bien vécu par les familles nombreuses qui habitent les logements dans le quartier.

Revenons-en au contrat de quartier. Les contrats de quartier permettent non seulement la revalorisation du quartier mais fournissent également des instruments aux autorités pour mener une politique de guidance sociale. Les possibilités ne manquent pas : la construction de logements de type social, les primes à la rénovation, l'engagement et la formation d'habitants du quartier sur les chantiers, la rénovation sociale des chancres, l'achat de logement grâce à des subsides octroyés en fonction des revenus, ...

Lors de la constitution du dossier de base³, les associations de quartier ont tenté de souligner l'importance du facteur social. Dans ce contexte, un contrat de quartier était seulement concevable si celui-ci prévoyait un volet construction de logements pour les moins nantis. Les autorités ont semblé dans un premier temps accepté l'idée mais le programme qui fut finalement choisi ne fait pas l'unanimité. Le projet d'achat

de logements pour des familles aux revenus peu élevés⁴ fut notamment rejeté à la dernière minute.

Entre-temps, nous avons constaté que l'annonce d'un contrat de quartier a suscité l'intérêt d'un nombre de propriétaires. Alors que nous étions à la recherche d'un bâtiment vide à adopter avec le groupe d'action SOS Logement, nous avons été à quatre reprises rattrapés par les faits : deux maisons ont au début de l'année 2007 changé de propriétaire, deux autres qui étaient alors abandonnées ont été rénovées. Dans une de ces maisons – dont on peut encore apercevoir les traces d'abandon pendant toutes des années –, l'on peut désormais louer un appartement pour le loyer modique de 650 € ! Deux membres du groupe d'action ont dû entre-temps déménager dans un quartier meilleur marché.

Il ne s'agit là que des constats forcément partiels, mais pour nous les choses prennent un tournant clair. Si la ville de Bruxelles et la Région veulent effectivement lutter contre l'exclusion sociale, elles devront entrer en concurrence avec des investisseurs riches. Nous craignons que le volet social du contrat de quartier n'aura qu'un impact très limité dans le quartier où les logements sociaux ne seront bientôt plus que les seuls logements abordables.

1. On parle même de "dansaerdisation" par analogie avec la sablonisation du quartier du Sablon.

2. Programme d'investissement financé par la Région de Bruxelles-Capitale et par les communes concernées. Ce programme dure 4 ans dans le cas du quartier des quais, c-à-d de 2007 à 2010.

3. Le document préparatoire qui décrit toutes les interventions planifiées dans le contrat de quartier.

4. Inspiré des projets du Ciré (fonds d'épargne) et de Bonnevie (rue Fin).

Chicago wordt Kaaienwijk

Tekst Tineke Van Heesvelde

Als er gesproken wordt over gentrificatie in Brussel, dan komt al gauw de “Dansaertwijk” over de lippen¹. Het mag dan ook verbazen dat precies de wijk tussen de Dansaertstraat, de Lakensestraat en het kanaal werd uitgekozen voor een nieuw wijkcontract². De “Chicagowijk” – tegenwoordig “Kaaienwijk”, krijgt hiermee een serieuze financiële input om een tandje bij te steken in de renovatie van zijn woningen en de herwaardering van straten en pleinen. Maar is een dergelijke impuls nog nodig in een wijk waar de gentrificatie al jaren aan de gang is? Werkt de overheid hiermee niet juist de sociale verdringing in de hand?

Zoals gezegd is de gentrificatie – die zich oorspronkelijk vooral op en rond de Dansaertstraat afspeelde – al een tijdje bepalend in de ontwikkeling van de Chicagowijk. Een overheid kan dit fenomeen versterken of corrigeren. Zo heeft de heraanleg van de kaaien zelf (een tiental jaar geleden de Pantserstroepensquare en recenter, de Hooikaai) een heel belangrijke invloed gehad op het aantrekken van nieuwe, meer gegoede inwoners. Vooral de heraanleg van de Hooikaai – het plein achter de KVS – heeft aanleiding gegeven tot een strijd om de openbare ruimte (mooi, rustig en prestigieus versus speelruimte voor de



kinderen). Het resultaat is een evenwicht tussen verschillende functies, dat toch eerder als een inlevering wordt gevoeld door de kinderrijke bewoners van de sociale woningen.

Terug naar ons wijkcontract. Wijkcontracten bieden niet enkel impulsen voor wijkherwaarde-

ring, ze geven ook instrumenten aan de overheid voor sociale bijsturing of correctie. Hiervoor bestaan heel wat mogelijkheden: de bouw van woningen van het sociale type, de renovatiepremies, tewerkstelling en opleiding van wijkbewoners in de werven van het wijkcontract, sociale renova-

1. Soms spreekt men zelfs van “dansaerdisatie” naar analogie met de sablonisering van de wijk rond de Zavel.
2. Investeringsprogramma voor wijkherwaardering gefinancierd door het Brussels Gewest en de betreffende gemeente. Dit programma loopt over 4 jaar, in het geval van de “kaaienwijk” van 2007 tot 2010.

tie van stadskankers, gesubsidi-
eerde aankopen gekoppeld aan
inkomensvoorwaarden.... Bij de
totstandkoming van het basis-
dossier³ hebben de wijkorganisa-
ties dan ook geprobeerd om het
belang van die sociale correcties
te onderstrepen. Een wijkcontract
was in deze context alleen nog aan-
vaardbaar als dit vooral zou inge-
zet worden om woningen voor de
minder kapitaalkrachtigen in de
wijk veilig te stellen. Het leek er
eventjes op dat de overheid hier-
mee instemde, maar het uitein-
delijk goedgekeurde programma,
doet toch twijfels rijzen. Zo werd
een aankoopproject voor gezin-

nen met beperkt inkomen⁴ op het
laatste moment afgeschoten.

Ondertussen stellen we vast dat
alleen al de aankondiging van een
wijkcontract een heleboel eigenaars
heeft wakker geschud. Op zoek naar
een leegstaand pand om te adopteren
met de actiegroep SOS Logement,
werden we tot viermaal toe door de
feiten ingehaald: twee huizen veran-
derden begin 2007 van eigenaar, in
de twee andere begonnen na jaren
leegstand eindelijk verbouwwer-
ken. In een van die huizen – waar
nochtans de sporen van jarenlange
leegstand nog duidelijk zichtbaar
zijn – staat vandaag een flat te huur

voor 650 euro per maand! Van de
actiegroep zijn ondertussen al twee
mensen moeten verhuizen... naar
een andere, goedkopere wijk.

Het zijn uiteraard maar partiële
vaststellingen, maar de teneur is
volgens ons duidelijk. Als de stad
Brussel en het Gewest de sociale
verdringing willen tegengaan, zul-
len ze zwaar moeten concurreren
met kapitaalkrachtige investeerders.
Wij vrezen dat de sociale correcties
in dit wijkcontract maar een zeer
beperkte impact zullen hebben in
deze wijk waar binnenkort alleen
de sociale woningen nog betaalbaar
zullen zijn.



3. Voorbereidend document waarin alle geplande interventies van het wijkcontract worden beschreven.

4. Geïnspireerd op de projecten van Ciré (spaarfonds) en Bonnevie (Finstraat).

Quelles sont les mesures actuelles pour prévenir l'exclusion sociale

Par Werner Van Mieghem

Comme vous avez pu le lire dans les articles précédents, les investissements publics ou privés dans les espaces publics, les transports en commun, le logement, les infrastructures culturelles, etc. peuvent aggraver l'exclusion sociale. Une question s'impose: les pouvoirs publics contribuent-ils par leurs investissements à aggraver l'exclusion sociale ou peuvent-ils malgré tout la réduire ou mieux encore l'éviter ?

A la Direction de la Rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, revitaliser la ville est une évidence qu'on ne remet pas en question. Toutefois, on y semble conscient du risque d'exclusion sociale que la rénovation peut impliquer. "Lors de la rénovation de quartiers, il existe toujours le risque que des "foyers" de pauvreté soient tout simplement déplacés. Ce phénomène s'est déjà produit à quelques reprises, notamment lors de la rénovation du quartier de Saint-Géry: les loyers et les prix de l'immobilier grimpent, les habitants traditionnels au revenu modeste s'en vont et sont remplacés par des habitants au revenu plus élevé. De cette manière, les problèmes sociaux ne sont pas résolus mais seulement déplacés. Afin de prévenir le phénomène, la politique de

revalorisation des quartiers prévoit des mesures destinées à contenir les loyers et les prix de l'immobilier dans une marge acceptable pour les habitants. La politique prévoit ainsi dans chaque projet de rénovation un volet de "logements sociaux" et de "logements abordables".¹

En quoi consiste la rénovation urbaine publique à Bruxelles?

La Région de Bruxelles-Capitale dispose de divers instruments pour stimuler la rénovation de quartiers et réduire le coût de la rénovation ou de l'achat d'un logement à Bruxelles. Les instruments les plus connus sont les contrats de quartier, les primes à la rénovation et les acteurs tels que la SDRB et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les contrats de quartier²

Les contrats de quartier constituent le principal instrument de la politique de rénovation des quartiers délabrés en Région bruxelloise³. La revalorisation de ces quartiers fait l'objet d'un "contrat" entre la commune et la Région, qui prévoit la construction ou la rénovation de logements, le réaménagement d'espaces publics, l'insertion socioprofessionnelle et la cohésion sociale au sein du quartier. Depuis 1999, le gouvernement bruxellois désigne, tous les ans, quatre quartiers situés dans le périmètre des "**Espaces de Développement Renforcés du Logement et de Rénovation**" et qui bénéficieront d'un contrat de quartier⁴. Ce périmètre sert également à d'autres mesures car c'est un des critères qui permettent de déterminer si quelqu'un a droit à une aide et dans quelle mesure.

1. Lors d'opérations de rénovation urbaine, les "logements sociaux" sont attribués en priorité aux habitants du quartier dont le revenu est limité. Les habitations adaptées ne peuvent être accordées qu'à des ménages dont le revenu est inférieur à 31 000 euros + 2 500 euros par personne à charge (23 100 euros pour les ménages isolés). En cas de vente, le prix ne peut pas dépasser 870 euros le mètre carré de surface habitable. Dans le cas d'une location, le loyer initial ne peut pas dépasser 6,5% de la valeur de l'immeuble.
2. Ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, parue au Moniteur belge le 10 novembre 1993.

prises par les pouvoirs publics causées par la gentrification ?

Les contrats de quartier ont reçu des budgets conséquents. Depuis 2001, la Région bruxelloise octroie chaque année 25 millions d'euros, le fédéral 12,5 millions d'euros et les communes concernées au minimum 2,5 millions d'euros, soit un total de 40 millions d'euros pour les quatre contrats de quartier.

Autrement dit, chaque commune impliquée dispose d'une enveloppe de minimum de 10 millions d'euros à affecter à un programme de rénovation urbaine. D'autres moyens peuvent aussi venir renforcer le budget tels que des aides régionales (ex. les charges urbaines) ou des aides fédérales (ex. politique des Grandes villes), des fonds européens (Objectif II, Urban) ou des contributions privés.

En chiffres : entre 1995 et 2005, grâce aux subsides octroyés dans le cadre des contrats de quartier, les communes et la Région ont pu rénover ou construire 750 logements⁵.

Subsides pour l'achat ou la rénovation des logements communaux

Les communes qui désirent acheter

ou rénover des logements situés dans des quartiers hors du périmètre du contrat de quartier peuvent bénéficier de subsides⁶. Elles peuvent faire appel à la Région qui interviendra pour plus de la moitié des coûts d'achat ou de rénovation mais en contrepartie, les communes devront louer prioritairement ces logements aux anciens habitants ou à des personnes qui répondent aux conditions du logement social. Par ailleurs, les logements devront être loués à un prix qui ne peut excéder 5% du prix des travaux. Cette mesure pourrait être une bonne formule entre la rénovation et la politique du logement. Mais, en pratique, certaines communes ne respectent pas la condition de location selon des critères sociaux. Et le contrôle de la Région laisse à désirer.

En chiffres : de 1989 à 2005, les communes ont rénové quelque 1500 logements vides ou insalubres dont elles sont devenues les propriétaires grâce aux subsides de la Région⁷.

La **prime à la rénovation** de la Région de Bruxelles-Capitale est – comme le dit son nom – destinée aux propriétaires qui désirent rénover leur bien. Comme la Région estime que “ que

certain quartiers sont plus délabrés que d'autres et méritent donc plus d'attention”, la prime est plus élevée si le logement se trouve dans le périmètre d'un contrat de quartier ou dans celui de l'EDRLR. Les propriétaires-bailleurs ne bénéficient de la prime à la rénovation qui s'ils donnent leur bien en gestion à une AIS.

En chiffres : en 2005, la Région a accordé 823 primes à la rénovation. De 1989 à 2005, 29 630 propriétaires ont rénové leur logement grâce à cette prime⁶.

La réduction des droits à l'enregistrement

L'acquéreur d'un logement doit s'acquitter d'une série de frais: droit d'hypothèque (cadastre?), droit d'enregistrement, frais de notaire, etc. Les droits d'enregistrement – une taxe régionale – s'élèvent à 12,5% du prix d'achat.

Depuis le 1er janvier 2003, la Région bruxelloise a réduit les droits d'enregistrement afin d'encourager les familles à devenir propriétaires de leur logement. Cette réduction est de **9 375 €** (pour un bien situé dans le périmètre de l'EDRLR) ou de **7 500 €** (hors du périmètre de l'EDRLR).

4. Les EDRLR ou “Espaces de Développement Renforcés du Logement et de Rénovation” délimitent un périmètre comprenant la plus grande partie de Bruxelles-Ville et les vieux quartiers d'Anderlecht, Molenbeek, Koekelberg, Jette, Schaerbeek, Saint-Josse, Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles et Forest.

5. Source: L'Observatoire du Logement, SLRB, 2006.

6. Ordonnance du 12 février 1998 relative à la coordination et à l'organisation des chantiers suite à la rénovation des biens immobiliers des communes et des centres publics d'aide sociale, paru au Moniteur belge le 27 mars 1998.

7. Source: L'Observatoire du Logement, SLRB, 2006.

Le 6 septembre 2007, Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, présentait le **Plan de Développement International (PDI)**, défini dans le communiqué de presse comme un “nouvel outil de gouvernance qui, après le Plan Régional de Développement et le Contrat pour l'Economie et l'Emploi, doit permettre l'encadrement et la promotion du caractère international de Bruxelles”. En page 73 du document¹, l'on peut lire ce que le gouvernement bruxellois envisage en matière de politique de la ville². Pas vraiment rassurant.

La politique de la ville

L'objectif annoncé est “le rattrapage économique des zones d'interventions prioritaires, afin d'équilibrer le territoire bruxellois. Il s'agit donc de travailler à la fois sur les lieux et sur les gens, en veillant à promouvoir le plus possible la mobilité sociale.”

Trois mesures sont prévues :

1. Faire du “**monitoring des quartiers**” l'**outil statistique de référence à Bruxelles**, le renforcer en menant des études complémentaires sur de nouvelles bases de données statistiques et en confier la gestion à un organisme permanent afin de connaître de près la situation économique et sociale de tous les quartiers bruxellois pour pouvoir adapter finement les politiques en fonction des problèmes identifiés ;
2. **Développer des activités économiques dans les zones anciennement industrielles ou stratégiques** (ZIR et Zone-Levier) de Bruxelles (et particulièrement, les zones limitrophes du canal) dans le but d'attirer des investisseurs et de requalifier des pans entiers des quartiers périphériques.
3. **Développer une stratégie d'image pour les quartiers** (city marketing) afin de les caractériser, et notamment pour les quartiers les plus fragilisés afin de les revaloriser et d'éviter que leur image négative ne dépasse les frontières et ne nuise au rayonnement international de la ville (effet “Bronx”). Cela revient à inscrire la politique de la Ville dans une logique d'image et de prospective, grâce à des outils opérationnels comme les “schémas prospectifs” ou des projets de marketing urbain spécifiques à un territoire. Un plan de développement sur 10 ans pour chaque quartier doit permettre de vendre ces quartiers à des investisseurs et à des nouveaux habitants, tout en stabilisant les anciens habitants.

1. Le PDI est consultable sur le site <http://www.quartier-midi.be> à la rubrique :

“Attention : ‘développement international’ à l'horizon !”.

2. Dans le communiqué de presse, le gouvernement bruxellois annonçait qu'il avait chargé le Secrétariat régional au développement urbain (SRDU) de développer pour fin septembre 2007 un “Atlas des quartiers” lequel comprend un inventaire des réalisations et le monitoring des quartiers.

En chiffres : en 2006, 7 540 acquéreurs ont bénéficié d'un abattement lors de l'achat de leur résidence principale à Bruxelles, dont 1 701 (soit 22,6%) dans le périmètre de l'EDRLR. Depuis 2003, 28 500 ménages ont profité de cette faveur fiscale.

des logements pour des familles aux revenus moyens. L'objectif est de maintenir ou d'attirer à Bruxelles des habitants avec un certain capital. Les divers projets de logements sont réalisés via des partenariats avec des entrepreneurs privés. La Région leur accordent des subsides à hauteur minimum de 30%.

La SDRB

La mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) consiste à construire

En chiffres : depuis 1989, la SDRB a mis sur le marché quelque 2 000 “logements moyens”.



Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Depuis 1993, la Région de Bruxelles-Capitale a délégué certaines “missions” au Fonds du Logement. Ces

Et en matière de politique du logement et de mixité sociale, que propose le PDI ?

“Une politique de l’habitat qui préserve l’accès au logement de ses habitants est également un point important dans le cadre du Plan de Développement International. (...) Le développement international de Bruxelles ne peut en effet se faire dans une ville fuie par ses classes moyennes et où le logement de qualité est inaccessible. La mixité sociale doit également être un des fils conducteurs du développement urbain à Bruxelles. **Il s’agit d’assurer des flux sortants des zones d’interventions prioritaires pour éviter le confinement de la pauvreté dans des ghettos sociaux et d’assurer des flux entrants en stimulant l’installation des classes moyennes dans les zones d’interventions prioritaires**³. Dans ce sens, l’objectif est de poursuivre une politique volontariste de soutien à l’installation de ménages à revenus moyens dans les zones d’interventions prioritaires afin de réduire le déséquilibre territorial. Cet objectif se fera via des mécanismes publics tels que la SDRB, le Fonds du Logement ou les Contrats de quartier, mais également par des partenariats avec le secteur privé. L’ensemble de la politique du logement, de la rénovation urbaine et de l’urbanisme, en ce compris les contrats de quartier, même s’ils ne sont pas développés ici, constituent un axe transversal et structurant du présent Plan de Développement International, au même titre que le Contrat Economie Emploi en matière de politique économique et de l’emploi. Dans ce cadre, la résolution de la crise du logement que connaît actuellement Bruxelles est une priorité.”

3. NDLR : c’est nous qui soulignons.

missions s’effectuent le plus souvent dans le périmètre de l’EDRLR. Dans la majorité des cas, il s’agit d’opérations groupées consistant en des projets de rénovation ou de reconstruction de logements ayant une certaine envergure urbanistique.

Le Fonds bruxellois du Logement est devenu ainsi propriétaire et loue des logements à des ménages au revenu limité.

En chiffres : le Fonds du Logement de la RBC loue 817 logements dans l’EDRLR et 323 logements hors de ce périmètre.

Quand on énumère tous ces outils, l’on pourrait s’imaginer que la Région bruxellois est une terre bénie par les dieux de la rénovation urbaine et du logement. Or en pratique, la réalité est bien moins idyllique. La Région et les communes ne semblent pas réussir à utiliser efficacement ces outils afin de

garantir la diversité dans les quartiers rénovés.

Trop peu de logements abordables sont construits pour permettre aux habitants d’origine de rester dans leur quartier. Par ailleurs, la Région n’exerce pas un contrôle suffisant sur l’attribution de logements sociaux et abordables.

Yaron Pesztat (Écolo) interpellait le 29 juin 2007 au Parlement bruxellois le Ministre-Président Charles Picqué (PS) à ce sujet.

Dans sa réponse, ce dernier ne répondait pas vraiment à la question. Il admettait cependant que “toute politique de rénovation urbaine doit être accompagnée d’outils publics de régulation pour éviter les effets pervers”. Il affirmait également que le Secrétariat régional au développement urbain (SRDU) réalisait un atlas des quartiers⁸. C’est sur cette base que M. Picqué en arrivait à la conclu-

sion suivante. “Nous ne sommes pas réellement dans un processus de ‘gentrification’. Le monitoring des quartiers va démontrer qu’il y a certes des évolutions, mais que ces dernières ne vont pas toujours dans le sens de ce qui est appréhendé aujourd’hui : la “gentrification” des quartiers centraux. La pauvreté s’est étendue dans les quartiers autour du Pentagone, de la chaussée de Louvain à Saint-Josse pour s’étendre jusqu’à la chaussée d’Alseberg à Saint-Gilles, Uccle et Forest en passant par Schaerbeek - chaussée d’Haecht, rue de Brabant -, la ville de Bruxelles et le bas de Laeken, le quartier historique du Karreveld à Molenbeek, Anderlecht-Cureghem, Forest avec le quartier Saint-Antoine et une partie du bas de Saint-Gilles.”

Un raisonnement à vrai dire étrange : la pauvreté qui quitte le Pentagone pour s’installer dans les quartiers alentours, n’est-ce pas justement cela, la gentrification ?

8. http://www.srd�.irisnet.be/index.php?fr_atlas

Welke inspanningen levert de overheid om sociale

Tekst Werner Van Mieghem

Zoals u in de vorige teksten heeft kunnen lezen, kunnen investeringen door de overheid of privé-investeerders in de openbare ruimte, het openbaar vervoer, huisvesting, kantoren, culturele voorzieningen aanleiding geven tot sociale verdringing. De vraag die daarbij dikwijls wordt gesteld is of de overheid door haar investeringen in stadsvernieuwing bijdraagt tot sociale verdringing of er toch in slaagt die verdringing te vermijden of te verminderen.

Bij de Directie Stadsvernieuwing van het Brusselse Gewest stellen ze de noodzaak van stadsvernieuwing uiteraard niet in vraag. Maar ze erkennen wel het risico dat stadsvernieuwing bijdraagt tot sociale verdringing. Zij formuleren het als volgt: "Bij de renovatie van wijken bestaat altijd het gevaar dat de "haarden" van armoede gewoon verschoven worden. Dat fenomeen heeft zich al enkele keren voorgedaan, onder meer bij de renovatie van de Sint-Gorikswijk: de huur- en verkoop prijzen van de gebouwen stijgen, de traditionele bewoners met een bescheiden inkomen vertrekken en worden vervangen door inwoners met een hoger inkomen. Op die wijze worden de sociale problemen gewoon verplaatst. Om dat fenomeen tegen te gaan, omvat het beleid voor de herwaardering van

de wijken maatregelen die erop gericht zijn de huurprijzen en de verkoopprijzen van de gebouwen binnen een voor de inwoners van de wijk aanvaardbare marge te houden. Het beleid voorziet bij de verschillende stadsvernieuwingsprojecten daarom "sociale woningen" en "aangepaste woningen"¹.

Waaruit bestaat de openbare stadsvernieuwing in Brussel ?

Het Brusselse Gewest heeft verschillende instrumenten waarmee het de wijkvernieuwing wil stimuleren en de renovatie van de woningen of het aankopen van een woning in Brussel goedkoper probeert te maken. De voornaamste instrumenten zijn de wijkcontracten, de renovatiepremies en actoren zoals de Gewestelijke Ontwik-

kelingsmaatschappij Brussel en het Brusselse Woningfonds.

De wijkcontracten²

De wijkcontracten zijn het voornaamste instrument van het Brusselse Gewest voor haar beleid inzake achtergestelde wijken³. De herwaardering van die wijken wil men aanpakken via een 'contract' tussen de gemeente en het gewest, waarbij wordt gewerkt aan de bouw of renovatie van woningen, de heraanleg van de openbare ruimte en de tewerkstelling en sociale samenhang binnen de wijk. Sinds 1999 kiest de Brusselse gewestregering jaarlijks 4 wijken uit waar een wijkcontract zal worden gerealiseerd en dat binnen de perimeter "Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de

1. De 'sociale woningen' bij stadsvernieuwingsoperaties worden prioritair toegekend aan wijkbewoners met een beperkt inkomen. De aangepaste woningen mogen enkel bewoond worden door gezinnen waarvan het inkomen lager ligt dan 31.000 euro per gezin + 2.500 euro per persoon ten laste (23.100 euro voor alleenstaanden). In geval van verkoop mag de prijs niet meer bedragen dan 870 euro per vierkante meter bewoonbare oppervlakte. In het geval van verhuuring mag de aanvankelijke jaarlijkse huurprijs niet meer bedragen dan 6,5% van de waarde van het pand.
2. Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van herwaardering van de wijken, Belgisch Staatsblad van 10 november 1993.
3. Voor meer informatie over de wijkcontracten kan u opnieuw Art. 23 n° 23 ter hand nemen.

verdringing te voorkomen ?

Stadsvernieuwing”⁴.

Die perimeter is trouwens ook voor andere beleidsinstrumenten belangrijk, want hij is een van de criteria om te zien of iemand recht heeft op overheidssteun en de hoogte ervan.

De wijkcontracten kunnen rekenen op serieuze budgettaire middelen. Sinds 2001 betalen het Gewest (25 miljoen euro), de federale regering (12.5 miljoen euro) en de betrokken gemeenten (minstens 2.5 miljoen euro) in het totaal 40 miljoen euro voor de 4 gekozen wijkcontracten.

Anders gezegd, iedere betrokken gemeente beschikt over een enveloppe van minimum 10 miljoen euro om een programma van stadsvernieuwing uit te werken. Hier kunnen eventueel nog andere regionale (stedenbouwkundige lasten bijvoorbeeld) of federale middelen (grootstedenbeleid), Europese fondsen (Objectief 2, Urban) of privé-inbreng bijkomen.

Cijfer: Met de subsidies van de wijkcontracten hebben de gemeenten en het gewest op 10 jaar tijd (1995-2005) 750 woningen gerenoveerd of gebouwd.⁵

Gesubsidieerde aankoop en renovatie van gemeentelijke woningen

Voor de gemeenten die woningen willen aankopen of renoveren in wijken die buiten de perimeter van het wijkcontract vallen, is er de gesubsidieerde aankoop of renovatie van woningen.⁶

Wanneer de gemeente woningen wil aankopen of renoveren, kan ze een beroep doen op subsidies van het gewest. Het Gewest betaalt meer dan de helft van de aankoop- en renovatiekost, maar vraagt dan wel dat de gemeente de woningen na de werken prioritair verhuurt aan de vorige bewoners of aan personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor het huren van een sociale woning. Bovendien moeten de woningen worden verhuurd tegen een huurprijs die niet meer bedraagt dan 5% van de kostprijs van de werken.

Deze maatregel zou een goede koppeling tussen renovatie en sociaal huisvestingsbeleid kunnen zijn. In de praktijk echter verhuren sommige gemeenten de gerenoveerde woningen niet aan sociale criteria.

De controle van het Gewest laat hier duidelijk te wensen over.

Cijfer: Tussen 1989 en 2005 renoveerden de gemeenten 1500 leegstaande of ongezonde woningen waarvan zij eigenaar zijn met behulp van subsidies van het Gewest.⁷

De renovatiepremie

De renovatiepremie van het Brusselse Gewest is – zoals het woord het zegt – bestemd voor eigenaars die hun woning willen renoveren. Omdat het Gewest van oordeel is dat “sommige wijken meer verloederd zijn dan andere en dus meer aandacht verdienen”, ligt de premie hoger wanneer de woning in een buurt ligt met wijkcontract of in de RVOHR-perimeter. Eigenaars-verhuurders kunnen geen renovatiepremie krijgen, tenzij ze hun woning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor.

Cijfer: In 2005 kende het Gewest 823 renovatiepremies toe. Tussen 1989 en 2005 renoveerden 29.630 eigenaars hun woning met een gewestelijke renovatiepremie.⁶

4. De RVOHS - Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing - is een perimeter die het grootste deel van Brussel-Stad omvat, evenals de oude wijken van 'Anderlecht, Molenbeek, Koekelberg, Jette, Schaarbeek, Sint-Joost, Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis en Vorst.

5. Bron: Observatorium van de Huisvesting, BGHM, 2006.

6. Besluit van 12 februari 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, Belgisch Staatsblad van 27 maart 1998.

7. Bron: Observatorium van de Huisvesting, BGHM, 2006.

Op 6 september 2007 presenteerde Charles Picqué, Minister-Voorzitter van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIOB). In het persbericht werd dit gedefinieerd als een “nieuw beleidsinstrument dat, na het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en het Contract voor Economie en Tewerkstelling, moet toelaten om het internationale karakter van Brussel te omkaderen en te promoten». Op pagina 73 van het PIOB, kunnen we lezen wat de Brusselse regering zowel voor haar stedelijk beleid als voor haar woonbeleid de komende jaren wil realiseren.

Het stedelijk beleid

In het PIOB worden drie maatregelen aangekondigd die de prioritaire interventiezones er economisch opnieuw moeten bovenop te halen, zodat het Brussels gewest een nieuw evenwicht vindt. Opvallend daarbij is de formulering: “Il s'agit donc de travailler à la fois sur les lieux et sur les gens, en veillant à promouvoir le plus possible la mobilité sociale.”

Zijn daarvoor voorzien:

1. Van de **wijkmonitoring** het statistisch referentie-instrument maken in Brussel. Aanvullende studies uitvoeren met nieuwe statistische gegevens via een permanent orgaan om zo beter de economische en sociale situatie te kennen van alle Brusselse wijken om het beleid te kunnen aanpassen aan de problemen;
2. **Economische activiteiten** ontwikkelen in de vroegere industriële zones of strategische zones (gebieden van gewestelijk belang, hefboomgebieden) van Brussel (in het bijzonder de ruimtes langs het kanaal) om zo investeerders aan te trekken.
3. **Een marketingstrategie voor de wijken ontwikkelen** (city marketing) vooral voor de meest achtergestelde wijken om hen te herwaarderen en te vermijden dat hun negatief imago de grenzen oversteekt en de internationale uitstraling van de stad schade toebrengt (Bronx effect). Het stedelijk beleid moet worden ingeschreven in een imago-logica en operationele instrumenten zoals ‘prospectieve schema’s’ of stedelijke marketing projecten per zone. Een ontwikkelingsplan over 10 jaar voor ieder wijk moet toelaten om die wijken beter te verkopen aan investeerders en nieuwe inwoners, ervoor zorgend dat de oude bewoners kunnen blijven.

1. Het PIOB kan u lezen op de website <http://www.quartier-midi.be> in de rubriek :
“Attention: “développement international” à l’horizon !”.

De vermindering van de registratierechten

Wie een woning koopt, moet daarvoor een reeks kosten betalen: hypotheek- en registratierechten, honorarium van de notaris, De registratierechten – een gewestelijke taks - bedragen 12,5% van de aankoopprijs.

Sinds 1 januari 2003 heeft het Brusselse Gewest de registratierechten verlaagd om zo de gezinnen aan te moedigen eigenaar van hun eigen woning te worden. Die verminde-

ring komt neer op **9.375 €** (binnen de RVOHR perimeter) of **7.500 €** (buiten de RVOHR perimeter).

Cijfer: In 2006 genoten 7.540 kopers van een woning-hoofdverblijfplaats in Brussel van een verlaagd, waarvan 1.701 (of 22,6%) in een RVOHR. Sinds 2003 profiteerden al 28.500 gezinnen van deze belastingvermindering.

De GOMB

De stadsvernieuwingsopdracht van

de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest (GOMB bestaat in de bouw van woningen voor gezinnen met een middeninkomen. Bedoeling is ‘kapitaalkrachtige’ bewoners in het Brussels gewest te houden of aan te trekken.

De verschillende woonprojecten worden gerealiseerd via een partnerschap met private ondernemingen en kunnen rekenen op een gemiddelde subsidie van 30% door het Gewest.

Cijfer: Sinds 1989 heeft de GOMB

Inzake woonbeleid en sociale mix, stelt het PIOB het volgende voor³:

“Een woonbeleid dat ervoor zorgt dat de bewoners toegang blijven houden tot huisvesting is ook een belangrijk punt in het kader van het PIOB. (...) De internationale ontwikkeling van Brussel mag niet gebeuren in een stad die is verlaten door de middenklasse en waar een degelijke woning onbetaalbaar is geworden. De sociale mix moet een van de aandachtspunten zijn voor de stedelijke ontwikkeling van Brussel.

Er moet voor gezorgd worden dat bevolkingsgroepen de prioritaire interventiezones verlaten om een concentratie van armoede in sociale getto's tegen te gaan en dat andere groepen zich in die zones vestigen. Daarom zal een beleid worden gevoerd dat ertoe bijdraagt dat gezinnen met een middelgroot inkomen zich in de prioritaire interventiezones vestigen om zo het gewestelijk onevenwicht te verminderen. Dat moet gerealiseerd worden via publieke mechanismen zoals de GOMB, het Woningfonds of de wijkcontracten, maar ook via partnerschappen met de privé-sector. Het woonbeleid, de stadsvernieuwing en de stedenbouw vormen een dwarsverbinding en structurerende as van het PIOB, net zoals het Contract voor Economie en Tewerkstelling. De oplossing van de wooncrisis die Brussel momenteel treft is daarbij prioritair.

3. Zie PIOB pg. 73.

2000 zogenaamde ‘middelgrote woningen’ op de markt gebracht.

Het Brusselse Woningfonds

Sinds 1993 geeft het Gewest aan het Brusselse Woningfonds zogenaamde “gedelegeerde opdrachten”. Deze opdrachten liggen dikwijls binnen de perimeters van de wijkcontracten of de RVOHR. In de meeste gevallen gaat het om gegroepeerde verrichtingen bestaande uit zware renovatie- of (her)opbouwprojecten van woningen met een grote impact op stedenbouwkundig vlak.

Het Brusselse Woningfonds is ondermeer hierdoor ook zelf eigenaar van woningen en verhuurt die aan gezinnen met een beperkt inkomen.

Cijfer: Het Brusselse Woningfonds verhuurt 817 woningen binnen de Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en renovatie (RVOHR) en 323 woningen buiten die perimeter.

Conclusie

Wanneer we al deze instrumenten op een rij zetten, dan lijkt het Brusselse Gewest wel het paradijs op aarde op het vlak van stadsvernieuwing en huisvesting. Maar de praktijk is iets minder rooskleurig. Gewest en gemeenten slagen er niet altijd in om de beschikbare instrumenten en financiële middelen efficiënt te gebruiken en de sociale diversiteit in de gerenoveerde wijken te behouden.

Er worden met andere woorden nog te weinig sociale en “aangepaste” woningen gebouwd, zodat de oorspronkelijke bevolking in de wijken kan blijven wonen. Bovendien is er onvoldoende controle van het Gewest op de toewijzing van de sociale en “aangepaste” woningen.

In het Brusselse parlement interpeleerde Yaron Pesztat (Ecolo) op 29 juni 2007 minister-voorzitter Charles Picqué (PS) hierover. In zijn antwoord gaat de minister-voorzitter niet echt in op de vragen. Hij geeft wel toe “dat stadsvernieuwing gepaard kan gaan

met “perverse effecten” en dat de overheid maatregelen moet nemen om dat tegen te gaan”. Hij vertelde nog dat het Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling (GSSO) momenteel de evolutie van de Brusselse wijken in kaart brengt.⁸ Op basis hiervan concludeert hij dat “er in Brussel niet echt een proces van gentrificatie aan de gang is. De wijkmonitoring toont aan dat er bepaalde verschuivingen zijn, maar die gaan niet altijd in de richting van een gentrificatie van de centrale wijken. De armoede heeft zich verspreid naar de wijken rond de Vijfhoek, van de Leuvensesteenweg in St. Joost via de Haachtsesteenweg en de Brabantstraat in Schaarbeek, de Karreveldwijk in Molenbeek, de Kuregemwijk in Anderlecht, de Sint Antoniuswijk in Vorst tot de Alsebergsesteenweg in St. Gillis, Ukkel en Vorst.”

Vrij bizarre redenering: de armoede verschuift van de Vijfhoek naar de wijken errond: is dat dan geen gentrificatie?

8. http://www.srdi.irisnet.be/index.php?nl_atlas

Les finances communales et la mixité sociale

Par Werner Van Mieghem

Les défenseurs de la gentrification affirment souvent qu'une plus grande mixité sociale permettrait de redresser la mauvaise situation financière de la Région et des communes de Bruxelles. Qu'en est-il au juste ?

Longtemps, nous avons cru au RBDH que les recettes communales et régionales dépendaient pour une large part des impôts sur le revenu de leurs habitants. C'est en réalité plus compliqué que cela. S'il est vrai que les finances régionales puissent 30% de leur montant dans l'IPP, en ce qui concerne les communes, seuls 10% de leurs recettes fiscales proviennent des impôts

sur les personnes physiques. Petit rappel. Les sources de financement d'une commune sont de trois types : les recettes fiscales, les fonds et subsides des autres pouvoirs publics et leurs ressources propres.

Pour les communes bruxelloises, cela revient à la répartition suivante : les recettes fiscales représentent environ 45,5% des recettes communales, les fonds et subsides interviennent pour 46% du budget et les ressources propres pour les 8,5% restants.

Les recettes fiscales sont prélevées pour environ 60% auprès des entreprises et 40% auprès des ménages. Ce dernier pourcentage est constitué principalement des revenus des centimes additionnels au précompte immobilier et des revenus de la taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques.

Au final, seuls 9.8% des recettes communales bruxelloises proviennent directement des revenus des ménages, contre 18.3% en Flandre.

En comparaison avec les communes flamandes et wallonnes, les communes bruxelloises ont donc la part de l'impôt sur les personnes physiques la plus faible. "Les

recettes fiscales des communes bruxelloises proviennent principalement des activités économiques, contrairement aux communes de la périphérie", explique Alice Romainville, géographe à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'ULB (IGEAT).

En ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, le lien entre les taxes et les revenus est par contre bien plus grand. La Région puise 30% de ses recettes dans les impôts sur les personnes physiques. Une partie de ces recettes sert ensuite à subsidier des projets menés par les communes.

On le voit donc. Attirer des contribuables plus aisés semble une nécessité aux yeux des pouvoirs publics. Mais l'argument fiscal est utilisé de manière légèrement abusive quand on analyse les budgets communaux. Mais est-ce une fatalité ? L'importance des recettes liées au revenu des habitants dans les budgets publics est la conséquence de choix. "Des alternatives existent dans le domaine fiscal pour éviter que les recettes publiques ne soient tellement dépendantes du revenu des habitants", rappelle Alice Romainville.



TABLEAU 5.1.17 INDICE de RICHESSE (Royaume = 100) selon la COMMUNE de RÉSIDENCE: évolution des exercices relatifs aux revenus de l'année précédente							"Unité: - Source: SPF Economie - Direction générale Statistique et Information économique"			
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anderlecht	87,56	87,66	85,42	83,85	82,43	81,30	80,20	79,03	78,13	75,37
Auderghem	122,51	120,35	118,04	116,55	119,91	119,66	117,70	117,63	113,90	112,56
Berchem- Ste-Agathe	116,40	115,33	111,86	110,74	110,38	108,11	107,34	104,26	101,46	98,98
Bruxelles	81,64	80,37	79,79	78,89	78,02	77,93	78,17	78,85	76,26	74,22
Etterbeek	92,32	91,86	90,26	89,23	89,60	89,59	89,55	87,76	85,92	82,92
Evere	106,67	101,60	101,58	101,45	100,24	98,14	95,99	96,61	94,64	92,46
Forest	96,02	94,58	93,02	91,76	92,40	94,77	91,78	91,25	92,07	90,44
Ganshoren	114,83	115,49	114,01	112,60	111,68	107,25	107,31	102,59	101,73	100,05
Ixelles	93,11	91,27	90,05	91,36	92,57	92,24	92,52	91,48	91,41	88,47
Jette	111,04	107,93	108,22	104,93	104,34	104,00	101,45	98,31	97,55	95,79
Koekelberg	93,27	90,73	90,85	90,68	89,70	89,89	87,15	86,55	85,83	84,44
Molenbeek- St-Jean	75,81	73,22	76,38	74,93	74,01	71,98	71,96	69,48	67,22	66,49
Saint-Gilles	67,26	66,84	66,12	65,56	65,28	66,87	69,48	70,92	69,43	66,50
St-Josse-ten-Noode	50,92	50,63	48,90	48,11	48,19	48,70	51,96	52,87	52,66	52,13
Schaerbeek	78,48	76,37	75,32	74,63	74,66	76,14	75,96	75,95	74,94	71,85
Uccle	123,82	121,36	120,47	121,16	121,77	120,49	115,50	119,63	117,81	113,30
Watermael-Boitsfort	123,85	120,75	120,50	120,49	120,32	118,49	119,03	115,41	115,17	115,96
Woluwe- St-Lambert	118,95	117,92	115,07	113,52	112,81	113,78	111,24	111,02	108,95	104,57
Woluwe- St-Pierre	129,34	122,54	124,09	123,67	122,30	122,12	118,30	120,25	119,30	117,40
Région de Bruxelles- Capitale	95,01	93,16	92,38	91,56	91,31	91,03	90,04	89,69	88,19	85,70
Brabant flamand	118,30	117,92	118,64	118,11	118,99	119,38	119,14	119,35	118,81	119,51
Brabant wallon	116,54	115,75	116,13	115,93	115,88	116,36	115,77	115,80	116,12	114,53
Région flamande	104,74	104,97	105,20	105,33	105,48	105,69	106,56	106,51	106,12	106,56
Région wallonne	92,99	93,22	93,00	92,91	92,74	92,45	91,19	91,41	92,58	92,55
Royaume	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

De gemeentekas en de sociale mix

Tekst Werner Van Mieghem

Ter verdediging van gentrificatie wordt vaak aangehaald dat een betere sociale mix de slechte financiële toestand van de Brusselse gemeenten of het Gewest er bovenop kan helpen.

Bij de BBRoW horen we al een tijdje dat de gemeenten en het Gewest niet nog meer armen op hun territorium kunnen opvangen, maar om financiële redenen meer 'rijkere' bewoners willen, moeten aantrekken. Daarom hebben we lang gedacht dat

De inkomsten van een gemeente komen voort uit drie bronnen: de fiscale ontvangsten, de fondsen en subsidies van andere overheden en de eigen middelen.

Bij de Brusselse gemeenten vertegenwoordigen de fiscale ontvangsten gemiddeld 45.5% van de

nen. Die laatste ontvangsten zijn dan voornamelijk samengesteld uit de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing en de gemeentebelasting bij de personenbelasting.

Uiteindelijk zijn dus slechts 9,8% van de gemeentelijke inkomsten rechtstreeks verbonden met de inkomsten van de gezinnen, tegen bijvoorbeeld 18.3% in Vlaanderen.

In vergelijking met het Vlaamse en Waalse Gewest, hebben de Brusselse gemeenten het laagste percentage aan inkomsten uit de personenbelasting. "De Brusselse gemeentelijke fiscale inkomsten zijn vooral gebaseerd op economische activiteiten, in tegenstelling met de gemeenten in de rand", legt Alice Romainville uit, geografe aan het Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire van de ULB (IGEAT).

de gemeentelijke en gewestelijke inkomsten voor een aanzienlijk deel afhangen van de belastingen op het inkomen van haar inwoners. Dat is echter niet waar. Uiteindelijk putten de gemeente slechts 10% van hun inkomsten uit de gemeentelijke taken via de personenbelasting.

gemeentelijke inkomsten, de fondsen en subsidies zijn goed voor 46% en de eigen middelen staan in voor 8.5%.

Die gemeentelijke taken worden voor 60% geheven bij de ondernemingen en voor 40% bij gezin-

Bij het Gewest is de link tussen taken en inkomens van de bewoners veel groter.

Het Gewest put liefst 30% van haar totale ontvangsten uit de personenbelasting. Een deel van die ontvangsten wordt dan weer gebruikt om de gemeenten projectsubsidies te geven.



"TABEL 5.1.17 WELVAARTSINDEX (Rijk=100) naar WOONGEMEENTE: evolutie van de aanslagjaren met betrekking tot de inkomens van het vorige jaar"							Eenheden: Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie			
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anderlecht	87,56	87,66	85,42	83,85	82,43	81,30	80,20	79,03	78,13	75,37
Oudergem	122,51	120,35	118,04	116,55	119,91	119,66	117,70	117,63	113,90	112,56
Sint-Agatha-Berchem	116,40	115,33	111,86	110,74	110,38	108,11	107,34	104,26	101,46	98,98
Brussel	81,64	80,37	79,79	78,89	78,02	77,93	78,17	78,85	76,26	74,22
Etterbeek	92,32	91,86	90,26	89,23	89,60	89,59	89,55	87,76	85,92	82,92
Evere	106,67	101,60	101,58	101,45	100,24	98,14	95,99	96,61	94,64	92,46
Vorst	96,02	94,58	93,02	91,76	92,40	94,77	91,78	91,25	92,07	90,44
Ganshoren	114,83	115,49	114,01	112,60	111,68	107,25	107,31	102,59	101,73	100,05
Elsene	93,11	91,27	90,05	91,36	92,57	92,24	92,52	91,48	91,41	88,47
Jette	111,04	107,93	108,22	104,93	104,34	104,00	101,45	98,31	97,55	95,79
Koekelberg	93,27	90,73	90,85	90,68	89,70	89,89	87,15	86,55	85,83	84,44
Molenbeek-Saint-Jean	75,81	73,22	76,38	74,93	74,01	71,98	71,96	69,48	67,22	66,49
Sint-Gillis	67,26	66,84	66,12	65,56	65,28	66,87	69,48	70,92	69,43	66,50
Sint-Joost-ten-Node	50,92	50,63	48,90	48,11	48,19	48,70	51,96	52,87	52,66	52,13
Schaarbeek	78,48	76,37	75,32	74,63	74,66	76,14	75,96	75,95	74,94	71,85
Ukkel	123,82	121,36	120,47	121,16	121,77	120,49	115,50	119,63	117,81	113,30
Watermaal-Bosvoorde	123,85	120,75	120,50	120,49	120,32	118,49	119,03	115,41	115,17	115,96
Sint-Lambrechts-Woluwe	118,95	117,92	115,07	113,52	112,81	113,78	111,24	111,02	108,95	104,57
Sint-Pieters-Woluwe	129,34	122,54	124,09	123,67	122,30	122,12	118,30	120,25	119,30	117,40
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	95,01	93,16	92,38	91,56	91,31	91,03	90,04	89,69	88,19	85,70
Vlaams-Brabant	118,30	117,92	118,64	118,11	118,99	119,38	119,14	119,35	118,81	119,51
Waals-Brabant	116,54	115,75	116,13	115,93	115,88	116,36	115,77	115,80	116,12	114,53
Vlaams Gewest	104,74	104,97	105,20	105,33	105,48	105,69	106,56	106,51	106,12	106,56
Waals Gewest	92,99	93,22	93,00	92,91	92,74	92,45	91,19	91,41	92,58	92,55
Rijk	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Quand la ville devient un produit de marketing comme un autre...

Par Nathalie Delaleeuwe

Des penseurs notamment anglo-saxons affirment que la ville est devenue un produit de marketing presque comme un autre. Pour attirer les habitants qu'elle convoite, celle-ci doit se façonner une image lisse et résolument moderne. Voici comment certains intellectuels décodent cette évolution.

Sociologue américaine, Sharon Zukin constate que depuis plusieurs années, des segments de la population rejettent la banlieue pour opter pour un style de vie orientée vers la consommation dans le centre-ville. Dans un même quartier ou un même espace sont concentrés le lieu de travail, les espaces de loisirs, les amis, les bars et restaurants qu'on veut fréquenter. Tout est à portée de main. La ville est au service d'un mode de vie résolument tournée vers une consommation de biens matériels et culturels.

Dans le contexte économique néolibéral caractérisé par un retrait de l'Etat, la flexibilité du travail et une économie de services, il est essentiel pour les villes de tirer leur épingle du jeu de la mondialisation en attirant ce que le chercheur, Richard Florida, professeur à l'Université de Toronto, appelle la classe créative. Cette thèse qui risque bien d'envahir dans les années à venir le discours sur la gentrification défend l'idée selon laquelle les villes qui réussissent sur le plan économique sont les villes qui parviennent à capter les entrepreneurs novateurs, les artistes

en vogue, les groupes sociaux qui combinent revenus confortables et mode de vie résolument urbain. Les entrepreneurs pourront ainsi tirer profit de cette classe créative en créant à leur tour de la valeur ajoutée et de la croissance économique.

Conscientes de ces enjeux, les villes cherchent à se doter d'une politique de gestion publique que le penseur britannique Tim Hall qualifie d'entrepreneuriat culturel¹. La ville n'est plus un espace réel mais un concept imaginaire fait d'espaces dont la fonction est de participer à la compétition mondiale pour la richesse. Le risque est évident: le combat pour l'espace économique laissera inévitablement des laissés-pour-compte. Où iront-ils ? Dans quels nouveaux ghettos seront-ils relégués ?

Rendre la ville à nouveau "attractive"

Dans son mémoire de fin d'année, Gwendoline Daems² dresse le constat suivant. "Les villes européennes actuelles sont coincées dans une évolution paradoxale. D'un côté, on parle d'une seconde renaissance urbaine. Afin d'endiguer la crise des années '70 et '80 et relancer l'économie urbaine, les gouvernements de ces villes ont au cours des années 80 développé des programmes de revitalisation, investissant l'argent public et confiant à l'administration la mission de mener à bien des projets dont le but était de transformer les environnements urbains en centres destinés à de nouvelles activités culturelles. Les villes devaient ainsi retrouver leur attractivité, particulièrement aux yeux des investisseurs et des travailleurs qualifiés pour qui elles devaient apparaître comme des lieux où il faisait à nouveau bon vivre et travailler. C'est pour cela que priorité absolue fut donnée au réaménagement des zones délaissées, à la création de nouvelles infrastructures culturelles, la création de nouvelles images de la ville et la promotion du tourisme et de la vente au détail."

Le sociologue britannique, Tim Hall, a particulièrement étudié cette nou-

1. Hall, T., Hubbard, P. (1998) *Entrepreneurial City*, Routledge, Londres.

2. Daems, G. (2000), *Does Gentrification Occur in the Urban Cores of Manchester, Brussels and Barcelona?*, Polis, VUB.

velle politique urbaine axée sur le développement de l'économie de la ville et la transition vers la culture managériale des pouvoirs publics. Ceux-ci créent notamment une série de nouvelles agences et institutions au service de leur politique. C'est le cas, par exemple, en Grande-Bretagne où le gouvernement travailliste a créé des agences de régénération et de développement économique³ dans chacune des grandes régions du royaume. Quel est l'objectif des pouvoirs publics municipaux ? Attirer de nouvelles formes d'investissement par l'aide à la création d'emplois, par la fiscalité locale, par le soutien aux PME, etc.

Tim Hall explique ainsi que les activités liées anciennement à la ville sont abandonnées au profit du développement de l'économie urbaine en partenariat avec le secteur privé. Les pouvoirs publics utilisent ainsi les fonds publics pour attirer le secteur privé, attirer des sources de financement, des nouveaux investissements, des créations d'emploi, etc.

Le city marketing ou comment vendre la bonne image de la ville

Dans ce contexte, l'image des villes est primordiale. Il faut donc s'attaquer aux poches d'insécurité, d'insalubrité, de précarité et redorer le blason de la ville aux yeux des investisseurs et des travailleurs hautement qualifiés. Il faut ré-imaginer la ville. Dans son mémoire, Gwendoline Daems rappelle que la nouvelle politique urbaine tente d'animer les quartiers centraux grâce à la promotion de la vie sociale et culturelle (animations de rue,

musées, complexes cinématographiques, casinos, ...). On transforme les quais, les zones industrielles désaffectées, les docks ou encore les anciens quartiers ouvriers en d'attrayants espaces de vie culturelle, sociale et résidentielle. On met en place des programmes culturels, on ouvre des résidences d'artistes, des ateliers subventionnés, des bars et restaurants branchés, on tient des brocantes pour attirer un public flâneur et sensible à l'esthétique postmoderniste. Ces projets jouent le rôle de catalyseurs économiques. L'objectif est de relancer l'économie locale tout en rénovant des quartiers délaissés. Cette politique doit à terme faire boule de neige et contribuer à l'économie globale.

La politique culturelle au centre de la régénération des quartiers centraux

Dans un contexte urbain de plus en plus multiculturel et multiethnique, la culture est désormais perçue comme un ciment social. Son rôle émancipateur, civique et intégrateur est mis en avant dans les projets de rénovation urbaine ; elle est également perçue comme un vivier d'emplois (les arts de la scène, la musique, les arts visuels, le cinéma, la télévision, l'édition, ...). Par ailleurs, elle est également synonyme de tourisme.

La politique de la nouvelle ville, un échec ?

Aussi séduisante qu'elle ait pu paraître un temps, cette politique a pourtant connu des échecs. Gwendoline Daems remarque que "dans de

nombreux cas, le nouvel entrepreneuriat culturel a permis aux villes de connaître une certaine relance économique et la rénovation d'espaces urbains autrefois monofonctionnels ou abandonnés qu'on a transformés en centres commerciaux et culturels vivants. Ces villes ont rempli leur agenda avec des festivals, des foires et expositions, des congrès et autres conventions." Mais derrière les flonflons, la crise n'a pas disparu pour autant. Gwendoline Daems constate ainsi que "l'on reproche à l'entrepreneuriat urbain d'avoir échoué à résoudre les problèmes économiques et sociaux de nombreuses villes, et en particulier d'avoir négligé la question de la justice sociale en faveur de l'enrichissement de certaines élites. On lui reproche ainsi d'avoir exacerbé les disparités sociales et territoriales dans la ville". Cachez cette misère que la nouvelle économie ne saurait voir!

On le voit donc. La tendance vers une ville plus hygiéniste, carcérale, où le contrôle social se fait plus marquant contre ceux qui n'entrent pas dans cette nouvelle économie, se dégage nettement. Gwendoline Daems: "derrière les belles façades, il ne faudrait pas oublier le fait que la ville prendre un caractère de plus en plus carcéral. Elle n'a jamais autant divisé et séparé les habitants selon leur classe, race ou sexe. L'image d'une ville polarisée sert donc inévitablement à décrire le cas de quartiers gentrifiés à quelques centaines de mètres à peine des quartiers centraux les plus démunis, soumis à la dépendance chronique, la pauvreté et les troubles sociaux". La question de la justice sociale reste donc centrale. Et sans réelle réponse.

3. Pour se faire une idée de leur rôle, le lecteur pourra consulter ce site internet qui donne accès aux diverses agences de développement urbain dans toutes les principales régions d'Angleterre.
<http://www.englandsrdas.com/home.aspx>.

La rénovation d'un quartier entraîne souvent une hausse des loyers. Que prévoit la loi quant aux conditions dans lesquelles un propriétaire peut augmenter le prix du loyer ?

Le principe fondamental est la libre fixation du loyer par les parties. Chaque fois qu'un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties ou entre des parties différentes, le nouveau loyer est fixé librement. Ce principe a toutefois des exceptions. Dans certains cas, le montant du loyer ne pourra pas être augmenté :

En cas de prorogation du bail. Si à l'échéance du terme du bail de courte durée ou de neuf ans, aucune des deux parties n'exprime sa volonté de mettre fin au bail, le bail initial est automatiquement prorogé aux mêmes conditions de loyer¹.

En cas de renouvellement d'un bail de courte durée² entre les mêmes parties. Si le bail de courte durée est renouvelé par un autre bail de courte durée ou par un bail de neuf ans, le loyer de base ne pourra pas être augmenté³.

En cas de succession de baux de courte durée avec des locataires différents et lorsque c'est le bailleur qui met fin au bail, la loi sur le bail prévoit que le bailleur ne pourra pas augmenter le montant du loyer de base pendant neuf ans sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 20% en raison de circonstances nouvelles ou de 10% en raison de travaux effectués par le bailleur.

Cette disposition vise à empêcher qu'un bailleur ne change fréquemment de locataires afin de pouvoir augmenter les loyers à chaque nouveau bail. Théoriquement, cette disposition est une bonne chose mais en réalité, il est particulièrement difficile pour un nouveau locataire de prendre connaissance de la durée du bail précédent, de prouver que c'est le bailleur qui y a mis fin et de connaître le loyer du locataire précédent. Il a donc un problème de preuve qui trouvera peut-être une solution dans la récente obligation d'enregistrement des baux.

Prenons un exemple. Deux parties concluent un bail d'un an pour un loyer de 500 euros. Avant l'échéance du bail, le bailleur propose au locataire de prolonger le bail pour une durée de deux ans mais en passant à un loyer de 600 euros. A prendre ou à laisser... Cette pratique est illégale puisque la loi prévoit que le bail de courte durée peut être prorogé mais qu'il doit l'être aux mêmes conditions de loyer. Le risque est évidemment pour le locataire, que s'il refuse, le bailleur ne mette fin au bail. De son côté, le bailleur pourrait être tenté de trouver un autre locataire qui accepte son nouveau prix. Le nouveau locataire pourrait cependant exiger de n'avoir à payer que le loyer de base indexé mais il aura bien du mal à prouver le montant du loyer précédent et le fait qu'il s'agissait d'un bail de courte durée auquel il a été mis fin par le bailleur.

Sous certaines conditions, le loyer pourra être révisé en cours de bail⁴. La révision du loyer à la hausse ou à la baisse peut être demandée par le bailleur ou le locataire, entre le 9ème et le 6ème mois qui précède l'expiration du triennat. Soit les parties se mettent d'accord sur cette révision du loyer, soit elle pourra être accordée par le juge de paix si le demandeur peut prouver que des circonstances nouvelles ont entraîné que la valeur locative normale du bien est inférieure ou supérieure de 20% par rapport au loyer payé. Dans le cadre de la révision, le juge pourra tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier dans le quartier. Le juge de paix pourra également accorder une augmentation au bailleur si la valeur locative normale du bien a augmenté de 10% par rapport au loyer demandé, en raison des travaux que le bailleur a effectués dans le bien .

Le nouvel aménagement des moyens d'accès, la création d'équipements collectifs, la proximité de services publics ou privés, et même des travaux d'urbanisme réalisés par les pouvoirs publics pourraient être pris en considération par le juge qui statuera en équité pour accorder ou non une révision du loyer. Il faut espérer que le juge de paix ne fasse pas profiter au seul bailleur des améliorations faites par les pouvoirs publics, en révisant le loyer à la hausse.

Le bailleur dispose donc dans la plupart des cas de l'opportunité d'augmenter le loyer de son bien. Malgré le fait que le législateur soit intervenu dans un but de protection du locataire pour contenir les loyers, ses tentatives restent vaines puisque en pratique ces règles fonctionnent à peine. Les augmentations illégales de loyer restent fréquentes notamment parce que les locataires sont mal informés de leurs droits ou qu'ils éprouvent des difficultés à en apporter les preuves. De plus, la forte demande de logements à loyer modéré ne renforce pas la position des locataires vis-à-vis des bailleurs.

1. Art. 3 § 1 al. 3 et art. 3 § 7 al. 3 de la loi de 1991 relative au bail de résidence principale.
2. Le bail de courte durée est un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans, il peut être renouvelé une seule fois pour une durée maximale totale de trois ans.
3. Art. 3 § 6 al.3 et 5 de la loi de 1991 relative au bail de résidence principale.
4. Article 7§1 de la loi de 1991 relative au bail de résidence principale.

La ville comme produit marketing, certes. Mais qu'en est-il de Bruxelles ?

Dans un communiqué de presse, publié sur le site internet du Parti socialiste et intitulé "Charles Picqué lance le PDI, le Plan de développement international de Bruxelles !", les lignes directrices de l'avenir de Bruxelles sont clairement annoncées. Pour Bruxelles, "la priorité doit se porter sur le développement de pôles régionaux basés sur des équipements de destination d'envergure internationale dont les éléments clés seraient :

- Bruxelles - Capitale de l'Europe
- le centre-ville de Bruxelles - Cœur de l'attractivité du territoire régional et de son hinterland
- Bruxelles - Ville de Congrès
- Bruxelles - Ville d'événements culturels et sportifs
- Bruxelles - Centre décisionnel de l'Europe
- le Heysel - Pôle loisirs et congrès du 21ème siècle
- le Midi - Pôle business du futur

A l'instar des autres grandes villes, un plan de marketing de ville cohérent est indispensable pour Bruxelles. Il se réalisera au travers d'une identité bruxelloise, de l'incarnation de l'Europe, de la politique d'image de Bruxelles et enfin, de la valorisation du potentiel touristique et culturel existant. La troisième direction est la promotion d'équipements dits de confort, au travers de la mobilité, de la qualité de la vie, de la qualité de l'environnement et du développement durable et du développement territorial et de la lutte contre la dualisation. Enfin, ce plan nécessite l'organisation d'une meilleure gouvernance entre tous les niveaux de pouvoir : avec l'Europe, les communes, le fédéral et les entités fédérées. Ce programme doit être avant tout celui

de l'ensemble des Bruxellois, tant des entreprises que des habitants. Il fera l'objet d'une large concer-

tation avec l'ensemble des acteurs concernés, qui débutera dans les prochaines semaines."



Wanneer de stad een marketingproduct wordt

Tekst Nathalie Delaleeuwe

Ondermeer Angelsaksische onderzoekers bevestigen dat de stad een marketingproduct is geworden net zoals andere producten. Om bewoners aan te trekken, moet de stad zich een glad en resoluut modern imago aanmeten. Hieronder vindt u de analyses van een aantal van die onderzoekers.

De Amerikaanse sociologe, Sharon Zukin stelt vast dat sinds een aantal jaar bepaalde bevolkingsgroepen het leven in de stadsrand afwijzen en opteren voor een levensstijl die is georiënteerd naar consumptie in het stadscentrum. In eenzelfde wijk of zelfde ruimte zijn de werkplaats, ontspanning, de vrienden, cafés en restaurants geconcentreerd. Alles is binnen handbereik. De stad staat ten dienst van een levenswijze die is gericht op een gebruik van materiële en culturele goederen.

In een neoliberale economische context die wordt gekenmerkt door het terugtrekken van de overheid, arbeidsflexibiliteit en een diensteneconomie, is het voor de steden essentieel om zich handig uit de slag te trekken in de mondialisering door het aantrekken van wat Richard Florida, onderzoeker aan de Universiteit van Toronto, de creatieve klasse noemt.

Die stelling die de komende jaren wel eens opgang zou kunnen maken in de discussie over gentri-

fatie verdedigt het idee dat de steden die economisch succesvol zijn die steden zijn die erin slagen om de vernieuwende ondernemers aan te trekken, de succesvolle kunstenaars, sociale groepen die een comfortabel inkomen combineren met een resoluut stedelijke levenswijze. Ondernemers zouden hun voordeel kunnen halen uit deze creatieve klasse en dus toegevoegde waarde brengen en economische groei.

Zich bewust van deze economische belangen, zoeken de steden naar een bestuurstype dat de Britse denker Tim Hall cultureel ondernemerschap noemt.

De stad is niet langer een reële plek maar een denkbeeldig concept bestaande uit plaatsen die als functie hebben om deel te nemen aan de mondiale competitie voor rijkdom. Het risico is evident: het gevecht voor de economische ruimte biedt geen plaats voor kansarmen. Waar gaan zij naar toe? In welke nieuwe getto's worden zij gehuisvest?

De stad opnieuw aantrekkelijk maken

In haar eindwerk doet Gwendoline Daems de volgende vaststelling. «De huidige Europese steden zitten klem in een paradoxale evolutie. Langs de ene kant spreekt men van een tweede stadsheropleving. Om de economische crisis van de jaren 1970 en 1980 in te perken en een nieuwe economische basis voor het stadsleven te creëren, hebben de overheden in de jaren 1980 wijkvernieuwingsprogramma's opgestart, met aanzienlijke overheidsbudgetten, waarbij de administratie de taak kreeg om projecten uit te voeren die als doel hadden de stadsomgeving te transformeren in centra voor nieuwe culturele activiteiten.

Steden moesten hun aantrekkelijkheid terugvinden en opnieuw worden bekeken als plaatsen waar het goed leven en werken is, in het bijzonder voor investeerders en gediplomeerde werkkrachten. Daarom werd prioriteit gegeven

1. Hall, T., Hubbard, P. (1998) *Entrepreneurial City*, Routledge, Londres.

2. Daems, G. (2000), *Does Gentrification Occur in the Urban Cores of Manchester, Brussels and Barcelona?*, Polis, VUB.

aan de renovatie van de achtergestelde wijken, aan de oprichting van nieuwe culturele infrastructuur, de creatie van nieuwe beelden van de stad en de promotie van toerisme en detailhandel.”

De Britse socioloog, Tim Hall, heeft dit nieuwe stedelijk beleid onderzocht dat is gericht op de economische ontwikkeling van de stad en de overgang naar een managerscultuur bij de overheid. Die creëert een serie nieuwe agentschappen en instellingen ten dienste van het beleid. Zo heeft de Britse overheid bijvoorbeeld ‘regeneratie-agentschappen’ en agentschappen voor de economische ontwikkeling in ieder grote streek van het Koninkrijk. Wat is het doel van die overheden. Nieuwe vormen van investering aantrekken door jobondersteuning, een verlaagde fiscaliteit, ondersteuning aan KMO’s, enzovoort.

Tim Hall legt uit dat de activiteiten die vroeger verbonden waren met de stad verwaarloosd worden ten koste van de stedelijke economische ontwikkeling in partnerschap met de privésector. De overheid gebruikt publieke fondsen om de privé-investeerder aan te trekken, financieringsbronnen aan te trekken, nieuwe investeringen, jobs, enzovoort.

City marketing of hoe een goed imago van de stad verkopen

In die context is het imago van de steden primordiaal. Daarom moeten de haarden van onveiligheid, ongezondheid, armoede worden

aangepakt en het blazoen van de stad opgepoetst voor de investeerders en gekwalificeerde arbeidskrachten. De stad moet een nieuw imago krijgen.

In haar eindwerk herinnert Gwendoline Daems er ons aan dat dit nieuwe stadsbeleid probeert om de centrale wijken te animeren via de promotie van het sociale en culturele leven (straatanimaties, musea, cinema’s, casino’s,...). De kaaïen, de verlaten industriële zones of oude arbeiderswijken worden getransformeerd tot aantrekkelijke plaatsen voor culturele, sociale activiteiten en huisvesting. Die projecten zijn economische katalysatoren. De bedoeling is om de plaatselijke economie op te krikken via de renovatie van de achtergestelde wijken. Dit beleid moet een sneeuwbal effect hebben en tot de globale economie van de stad bijdragen.

Het cultuurbeleid ten dienste van de heropleving van de centrale wijken

In een stedelijke context die steeds meer multicultureel en multi-etnisch wordt, wordt cultuur beschouwd als sociaal cement. De rol ervan wordt beklemtoond in de projecten van stadsvernieuwing. Cultuur is ook een bron van werkgelegenheid en trekt toeristen aan.

Het nieuwe stadsbeleid, een mislukking ?

Hoe aantrekkelijk deze nieuwe visie op de stad ook mocht lijken op een bepaald moment, zij heeft

ook haar nadelen. Gwendoline Daems merkt op dat “in veel gevallen het nieuwe culturele ondernemerschap de steden heeft toegelaten om een beperkte economische heropleving te kennen en vroeger monofunctionele plaatsen te renoveren tot commerciële en culturele centra. De steden hebben hun agenda gevuld met festivals, beurzen en tentoonstellingen”. Maar achter dat geschitter is de crisis niet verdwenen. Gwendoline Daems stelt vast dat “men het stedelijk ondernemerschap verwijt dat het de economische en sociale problemen niet oplost en in het voordeel van de verrijking van bepaalde elitegroepen de vraag verwaarloost over een sociale rechtvaardigheid. Het stedelijk ondernemerschap heeft de sociale en ruimtelijke ongelijkheden in de stad versterkt.” Verberg de miserie die de nieuwe economie niet mag zien !

De tendens naar een meer hygienische stad met een sterke sociale controle voor wie niet in de nieuwe economie intreedt, is duidelijk merkbaar.

Gwendoline Daems: “Achter de mooie gevels, mogen we niet vergeten dat de stad steeds meer op een gevangenis begint te lijken. Zij heeft nog nooit zo sterk de bewoners opgedeeld volgens klasse, ras of sekse.

De vraag over de sociale rechtvaardigheid blijft centraal. Maar zonder antwoord.

3. Om zich een beeld te vormen van de rol van deze agentschappen, kan u terecht op de volgende website :
<http://www.englandsrdas.com/home.aspx>.

De renovatie van een wijk leidt vaak tot een verhoging van de huurprijzen. Wat voorziet de huurwet in dat geval ?

Het fundamenteel principe is dat de huurprijs tussen huurder en verhuurder vrij kan worden overeengekomen. Iedere keer wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten kan de nieuwe huurprijs vrij worden bepaald. Dat algemeen principe heeft een paar uitzonderingen: in sommige gevallen kan de huurprijs niet worden verhoogd.

Bij verlenging van de huurovereenkomst. Wanneer bij afloop van een huurovereenkomst van korte duur of van negen jaar geen van de partijen en einde maakt aan de huurovereenkomst, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst automatisch verlengd tegen dezelfde huurprijs¹.

Bij hernieuwing van een huurovereenkomst van korte duur² tussen dezelfde partijen. Wanneer de overeenkomst van korte duur wordt hernieuwd met een andere overeenkomst van korte duur of met een overeenkomst van negen jaar, dan kan de basishuurprijs niet worden verhoogd.³

Bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders en wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, dan voorziet de huurwet dat de verhuurder de basishuurprijs gedurende negen jaar niet mag verhogen. Indexverhoging kan wel en wanneer de normale huurwaarde van de woning met 20% is toegenomen door nieuwe omstandigheden of met 10% door verbeteringswerken die de eigenaar heeft uitgevoerd.

Met deze bepaling wil de wetgever vermijden dat een verhuurder telkens een nieuwe huurder aantrekt om de huurprijs te kunnen verhogen. In theorie is dit een goede maatregel, maar in de praktijk is het niet altijd gemakkelijk voor de nieuwe huurder om de duur van de vorige huurovereenkomst te kennen, om te weten dat de verhuurder heeft opgezegd en te bewijzen dat de huurprijs is verhoogd. Dit probleem zou misschien kunnen worden opgelost door de recente verplichting dat voortaan alle huurovereenkomsten geregistreerd moeten worden.

Voorbeeld:

Twee partijen sluiten een huurovereenkomst voor een jaar tegen een huurprijs van 500 euro. Tegen het einde van de overeenkomst stelt de verhuurder aan de huurder voor om de overeenkomst te verlengen met twee jaar, maar dan wel tegen een huurprijs van 600 euro: te nemen of te laten.

Dit is onwettig, aangezien de huurwet bepaalt dat een huurovereenkomst van korte duur enkel kan worden verlengd tegen dezelfde huurprijs.

Het risico bestaat natuurlijk dat wanneer de huurder de hogere huurprijs weigert, de verhuurder de huurovereenkomst opzegt. De verhuurder zou dan een nieuwe huurder kunnen zoeken die de hogere huurprijs wel aanvaardt.

Onder bepaalde omstandigheden kan de huurprijs worden herzien tijdens de duur van de overeenkomst van negen jaar⁴. Een herziening van de huurprijs (omhoog of omlaag) kan door de verhuurder of de huurder worden gevraagd tussen de 9^e en 6^e maand voor het einde van iedere driejarige periode. Ofwel bereiken de partijen een akkoord, ofwel kan de vrederechter hierover een uitspraak doen. Maar dan moet de vragende partij wel aantonen dat door 'nieuwe omstandigheden' de normale huurwaarde van de woning met 20% is gestegen of gedaald of met 10% na uitvoering van verbeteringswerken aan de woning.⁵

De aanleg van nieuwe toegangswegen, openbaar vervoer, openbare voorzieningen, stadsvernieuwingprojecten van de overheid kunnen door de vrederechter als 'nieuwe omstandigheden' worden aanvaard. De vrederechter doet daarbij uitspraak 'naar billijkheid' en is niet verplicht om de gevraagde percentages ook volledig toe te kennen.

De verhuurder beschikt over verschillende mogelijkheden om de huurprijs te verhogen. Ondanks de huurwet die probeert om de huurder te beschermen, is het in de praktijk voor veel huurders niet eenvoudig om hun rechten af te dwingen. Zij blijven immers de zwakste partij.

1. Art. 3 § 1 al. 3 en art. 3 § 7 al. 3 van de wet van 1991 inzake de huuroverkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.
2. Een huurovereenkomst van korte duur is een overeenkomst van gelijk of minder dan 3 jaar.
3. Art. 3 § 6 al. 3 en 5 van de wet van 1991 inzake de huuroverkomsten voor hoofdverblijfplaatsen
4. Art. 7§1 van de wet van 1991 inzake de huuroverkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.
5. De werken die de verhuurder moet uitvoeren om zijn woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitseisen, komer hiervoor niet in aanmerking.

De stad als marketingproduct. En wat met Brussel ?

Met het recente Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIOB) geeft de Brusselse regering aan welk beleid Brussel in de toekomst wil voeren. Daarbij “zal de prioriteit gaan naar de ontwikkeling van gewestelijke polen met internationaal aantrekkelijke uitrusting. Daarbij zijn de volgende elementen belangrijk:

- **Brussel – Hoofstad van Europa**
- **Het stadscentrum van Brussel Aantrekkingpool voor het gewest en het hinterland**
- **Brussel – Stad van congressen**
- **Brussel – Stad van culturele en sportieve evenementen**

- **Brussel – Beslissingscentrum in Europa**

- **De Heysel – Pool van ontspanning en congressen van de 21e eeuw**

- **Zuidwijk - Businesspool van de toekomst**

We zien dat ook de term ‘city marketing’ (in het Frans plan de marketing de ville) opduikt. We geven u hier de doelstellingen van het Plan weer (in de oorspronkelijke versie):

A l'instar des autres grandes villes, un plan de marketing de ville cohérent est indispensable pour Bruxelles. Il se réalisera au travers d'une identité bruxelloise, de l'incarnation de l'Europe, de la politique d'image de Bruxel-

les et enfin, de la valorisation du potentiel touristique et culturel existant. La troisième direction est la promotion d'équipements dits de confort, au travers de la mobilité, de la qualité de la vie, de la qualité de l'environnement et du développement durable et du développement territorial et de la lutte contre la dualisation. Enfin, ce plan nécessite l'organisation d'une meilleure gouvernance entre tous les niveaux de pouvoir: avec l'Europe, les communes, le fédéral et les entités fédérées. Ce programme doit être avant tout celui de l'ensemble des Bruxellois, tant des entreprises que des habitants. Il fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, qui débutera dans les prochaines semaines.”



Une tentative de prévenir la gentrification dans le quartier Anneessens : le projet X

Par Werner Van Mieghem

Il est souvent reproché aux pouvoirs publics d'accompagner la gentrification, plus que de s'y opposer. A Bruxelles-Ville, le projet X, volet d'insertion socioprofessionnelle dans le contrat de quartier à Anneessens, tente de contrer les effets pervers de la rénovation de l'habitat: la fuite des habitants en raison de la hausse de loyers. Avec plus ou moins de succès.

“Des logements neufs ou rénovés, de l'emploi pour les jeunes, des espaces publics plus conviviaux, mais pas de gentrification du quartier.” C'est en ces termes que le bourgmestre Freddy Thielemans présentait en 2004 le contrat de quartier Anneessens-Notre Dame au Rouge.

Le Projet X est un des projets les plus marquants de ce contrat de quartier. L'objectif initial du projet est la mise en conformité de 200 logements insalubres aux normes du nouveau Code bruxellois du Logement pour la fin 2007. Après rénovation de leur appartement, les locataires doivent être y maintenus sans augmentation de leur loyer. Si l'exécution des travaux nécessite leur déménagement temporaire, celui-ci doit être pris en charge dans le cadre de l'opération de réhabilitation.

L'asbl Convivence - Samenleven et l'équipe Projet X du CPAS sont chargées d'identifier les logements à mettre aux normes. L'équipe du Projet X propose aux propriétaires de confier la gestion

de leurs biens au CPAS pendant une période de neuf ans. Le CPAS peut céder cette gestion à l'AISB (Agence immobilière sociale de Bruxelles-Ville) si tant est que les biens réhabilités répondent aux normes spécifiques des AIS (notamment en matière de superficies, ...).

Pendant la période de prise en gestion de l'immeuble par le CPAS (ou l'AIS), le propriétaire continue de percevoir les loyers, mais ceux-ci sont réduits. En effet, le CPAS déduit, du loyer que paient les locataires, la participation du propriétaire au financement de l'opération. Celle-ci couvre les frais de maintenance des logements pendant neuf ans, les frais de déménagement des locataires, etc., mais également sa part dans le financement des travaux à concurrence de minimum 35%.

Initialement, les travaux étaient pris en charge par la Régie de quartier. Aujourd'hui, c'est le Projet X qui s'en charge. Trente-cinq personnes bénéficiant d'un revenu d'insertion effectuent

leur parcours d'insertion socio-professionnelle sur les chantiers du Projet X sous contrat “Article 60”. Ces ouvriers sont encadrés par 8 chefs d'équipe (quasi tous d'anciens Article 60) et un contre-maître. Les travaux qui dépassent les compétences des ouvriers en insertion sont sous-traités par des entreprises du secteur privé.

Le concept du Projet X est particulièrement novateur: il ambitionne de rénover des logements sans que leurs locataires n'en paient les frais. Autrement dit, la ville et le CPAS ont pris conscience que les contrats de quartier ont comme effet pervers l'exclusion sociale et ont cherché une manière d'y remédier.

Projet X est aujourd'hui actif dans d'autres contrats de quartier: De Léopold à Léopold (Laeken 2006-2009), Les Quais (Centre-ville 2007-2010) et probablement Maison Rouge (Laeken 2008-2010). Les questions que nous avons soulevées dans cet article ne manqueront pas de se confronter à la pratique.

Au bout de trois ans, on peut établir une première évaluation du projet pilote

- L'objectif de "200 logements" n'est pas atteint. Ce chiffre avait été avancé car on supposait que la majorité des habitations n'avaient pas de grands besoins en rénovation. Or, des petits défauts peuvent parfois nécessiter des travaux plus importants et plus onéreux que ceux envisagés dans un premier temps.
- Le caractère faisable de la rénovation (il faut trouver un compromis entre les exigences du Projet X, le coût souvent élevé des travaux et le loyer acceptable pour le propriétaire) a résulté dans le fait que les loyers après rénovation sont parfois plus élevés qu'avant. Toutefois, ils sont inférieurs à la moyenne d'origine du quartier. Dilemme: faut-il laisser les locataires vivre dans des taudis bon marché (comme le veulent certains d'entre eux) ou leur offrir un logement sain mais un peu plus cher? Faut-il forcer les propriétaires à accepter des loyers plus bas? Le rapport de force entre la dimension sociale et juridique dans le cadre d'un contrat de quartier à la durée limitée est inégal.
- Projet X: un dispositif au service de logements sains ou de logements bon marché? A l'origine, il était question de combiner les deux. Mais les loyers n'arrêtent pas de grimper à Bruxelles. Il devient donc de plus en plus difficile de faire adhérer les propriétaires à un projet tel que Projet X: aujourd'hui il est plus lucratif pour eux de vendre que de louer à un loyer modéré.
- Aider quelques propriétaires dans le besoin? Cet argument fut évoqué au début du projet. Mais la réelle richesse des propriétaires n'a jamais pu être établie. Projet X ne pouvait pas entamer une collaboration avec des nouveaux propriétaires ou partenaires – on supposait qu'ils spéculeraient avec l'aide de l'argent public. La question reste ouverte: cela ne vaudrait-il pas la peine de collaborer malgré tout avec ces acteurs à condition qu'ils acceptent de percevoir un loyer social pendant 9 ans?
- Projet X se trouve entre le carotte (une collaboration à l'amiable avec les propriétaires) et le bâton (la prise en gestion publique). La prise en gestion n'en est qu'à ses débuts. Le CPAS veut en partenariat avec Convivence et toutes les parties impliquées s'attaquer à deux bâtiments dans le quartier: rénovation forcée des bâtiments jugés insalubres aux frais du propriétaire. C'est le résultat concret de la Cellule Réclamations que Convivence a ouverte dans le cadre du contrat de quartier. Ces deux opérations permettront de dresser la liste des forces et des faiblesses du Code du logement.
- La mise en oeuvre du volet d'insertion socio-professionnelle du Projet X est tout aussi difficile qu'ailleurs en la Région bruxelloise. Le personnel encadrant n'est pas intéressé par les salaires peu élevés de la fonction publique, en comparaison avec le secteur de la construction qui souffre d'un manque chronique de main d'œuvre. Dans les années à venir, Projet X ambitionne de mettre au point une collaboration plus étroite avec le secteur de la construction afin d'offrir de réelles perspectives d'embauche dans ce domaine.
- L'exclusion des habitants: depuis le départ, il a toujours été question de loger quelques riverains dans les logements rénovés du Projet X. Un tableau dresse les priorités suivantes: en premier lieu, les habitants d'origine des logements rénovés ou à rénover dans le cadre du Projet X; puis les habitants sélectionnés par les partenaires du projet (Convivence, AISB); pour finir, les bénéficiaires d'allocations sociales, résidant de préférence dans le quartier (parfois de quartiers limitrophes quand ils suivent une formation auprès d'autres partenaires). La question est désormais de savoir si le Projet X peut désormais accueillir des habitants d'autres contrats de quartiers à Anneessens.

Een initiatief om gentrificatie in de Anneessenswijk te voorkomen: het project X

Tekst Werner Van Mieghem

In Brussel-Stad heeft men, via het project X van het wijkcontract Anneessens, geprobeerd om de perverse effecten van woningrenovatie tegen te gaan. Met wisselen succes.

“Des logements neufs ou rénovés, de l'emploi pour les jeunes, des espaces publics plus conviviaux, mais pas de gentrification du quartier.”, met die woorden stelde burgemeester Thielemans van Brussel-Stad het wijkcontract Anneessens – Notre Dame au Rouge voor in 2004.

Eén van de opvallendste projecten in het kader van het wijkcontract was het project X. De initiele bedoeling van het project X was om tegen eind 2007 liefst 200 ongezonde woningen van privé-verhuurders in overeenstemming te brengen met de normen van de nieuwe Brusselse huisvestingscode. De huurders zouden na renovatie van hun appartement ter plaatse kunnen blijven wonen zonder verhoging van de huurprijs. Wanneer tijdens de werken een verhuis noodzakelijk was, dan zou ook voor een tijdelijke woning worden gezorgd.

De vzw Convivence/Samenleven en de ploeg project X van het OCMW identificeren de ongezonde woningen. Project X stelt

dan aan de eigenaars voor om hun woning in beheer te geven aan het OCMW gedurende 9 jaar. Het OCMW kan op haar beurt het beheer van de woningen doorgeven aan AISB (Agence immobilière sociale de Bruxelles-Ville) wanneer de opgeknapte woningen beantwoorden aan de normen voor de SVK's (oppervlakte, verlichting, ...).

Tijdens die 9 jaar blijft de verhuurder zijn huur ontvangen, maar die wordt wel verminderd met de onderhoudskosten aan de woningen, de verhuiskosten van de huurders en zijn minimale bijdrage van 35% in de renovatiekost.

Initieel zouden de werken worden gerealiseerd door de wijkregie. Nu is het de ploeg van project X die de werken uitvoert. 35 personen met een leefloon en het statuut 'Artikel 60' krijgen op de werven kans om aan socio-professionele inschakeling te doen. Die 35 arbeiders worden omkaderd door 8 ploegbazen (vroegere Artikel 60's) en een opzichter.

Voor werken die de capaciteiten van de arbeiders te boven gaan, wordt een beroep gedaan op privé-ondernemingen.

Het concept van Project X is vrij vooruitstrevend: ervoor zorgen dat woningen worden gerenoveerd zonder dat de huurders hiervan het slachtoffer worden. Met andere woorden, stad en OCMW zijn er zich van bewust dat wijkcontracten de sociale verdringing kunnen versterken en zochten een manier om dat te verhinderen.



Na drie jaar kan een eerste evaluatie van het pilootproject worden gemaakt.

- De doelstelling “200 woningen” is niet gehaald. Die ging uit van de veronderstelling dat de meeste woningen maar kleinschalige ingrepen vergden. De ervaring heeft geleerd dat kleine euvels vaak grondige, duurdere werken vereisen. Tegen eind 2007 zullen wel een 100-tal woningen gerenoveerd zijn.
- De haalbaarheid van de renovatie (die het midden moet houden tussen wat Project X vereist, de vaak hoge kostprijs van de werken en een aanvaardbare huurprijs voor de eigenaar) maakt dat de huurprijzen na renovatie soms hoger liggen dan ervoor. Maar men blijft beneden het oorspronkelijk berekende huurgemiddelde in de wijk. Een moeilijke keuze: laten we huurders in hun krotten (sommige huurders blijken dat zelfs te verkiezen) of geven we ze een gezonde woning met een kleine huuropslag? Of eigenaars dwingen om lagere huurprijzen op te strijken? Daarvoor blijkt de sociale en juridische slagkracht binnen het tijdsbestek van een wijkcontract niet sterk genoeg.
- Project X: een machine voor gezonde woningen of voor goedkope woningen? Oorspronkelijk kon je beide doelstellingen combineren. Maar de huurprijzen blijven stijgen in Brussel. Het wordt dus moeilijker om eigenaars mee te krijgen in het verhaal van Project X: verkopen is voor hen vandaag lucratiever dan een lage huurprijs te innen.
- Enkel arme eigenaars uit de nood helpen? Dat verhaal werd oorspronkelijk opgehangen, maar men heeft nooit het bewijs van de reële rijkdom van de eigenaars kunnen leveren. Project X mocht ook niet met nieuwe eigenaars of vennootschappen samenwerken – men ging ervan uit dat beide dan met publiek geld zouden gaan speculeren. Vandaag is de vraag (let wel: een open vraag): zou het de moeite niet lonen om toch met die actoren samen te werken voorzover zij akkoord gaan met een sociale huurprijs gedurende 9 jaar?
- Project X hanteert de wortel (minnelijke samenwerking met eigenaars) en de stok (openbaar beheersrecht). Het laatste staat nog in zijn kinderschoenen. Het OCMW wil i.s.m. Convivence en alle betrokken partijen twee gebouwen in de wijk aanpakken: geforceerde renovatie van onbewoonbaar verklaarde gebouwen op kosten van de eigenaar. Dit is een concreet resultaat van de Klachtencel die Convivence in het Wijkcontract heeft opgezet. Met beide operaties zal men o.a. de sterktes en zwaktes van de Huisvestingscode aan het licht brengen.
- Voor Project X is sociaal-professionele inschakeling even moeilijk als elders in het Brusselse Gewest. Omkaderend personeel is niet geïnteresseerd in de lage lonen van de publieke functie, vergeleken met de loonvorming in een bouwsector die wanhopig op zoek is naar arbeidskrachten. De komende jaren wil Project X ook tot een nauwere samenwerking komen met de bouwsector om de socio-professionele inschakeling een reëel perspectief op arbeid te geven
- Verdringing van de bewoners: de bedoeling is altijd geweest om enkel buurtbewoners in de gerenoveerde woningen van Project X te huisvesten. Een prioriteitentabel bepaalt de toekenningvoorwaarden. Samengevat liggen de prioriteiten zo: 1. oorspronkelijke bewoners van gerenoveerde of te renoveren Project X woningen; 2. bewoners die worden voorgesteld door partners (Convivence, AISB); 3. leefloners, bij voorkeur uit de wijk (soms uit aanpalende wijken gehuisvest, wanneer ze in opleiding waren bij andere partners van sociaal professionele inschakeling). Vraag is nu of Project X bewoners uit andere wijkcontracten in de Anneessenswijk mogen gehuisvest.

Project X is vandaag ingeschakeld in andere wijkcontracten: Leopold tot Leopold (Laken 2006-2009), De Kaaien (Centrum 2007-2010) en wellicht in Maison Rouge (Laken 2008-2010). De vragen hierboven zullen daarin aan de praktijk worden getoetst.

Conclusion

Bruxelles est frappée par la crise du logement. Ce n'est pas aux associations membres du RBDH qu'on l'apprendra. Tous les jours, celles-ci accueillent des Bruxellois qui cherchent désespérément un logement décent et abordable. Le manque de logements publics contraint les Bruxellois à accepter de se loger pendant des mois, voire des années dans des conditions exécrables avant de trouver une solution. Et encore, cette solution est souvent provisoire.

La réalité dont témoignent nos membres est inquiétante. Dans une série de quartiers centraux, des ménages vivant d'un revenu de remplacement ou d'un petit salaire ne parviennent quasiment plus à trouver un logement abordable et doivent se tourner vers d'autres quartiers ou même quitter la ville. Ce phénomène s'appelle la gentrification.

Dans les divers articles que vous avez pu lire dans ce numéro d'Art. 23, vous aurez sans doute découvert que la gentrification se produit également dans d'autres villes d'Europe. Ce que nous vivons à Bruxelles ne sont que les premiers

effets du phénomène qui n'ira qu'en s'aggravant.

Les pouvoirs publics bruxellois sont conscients de la situation, en témoigne l'expérience menée dans le cadre du Projet X dans le quartier Annessens où des logements sont rénovés et loués à un prix correct pour les habitants du quartier. Ces tentatives du secteur public de faire contrepoids à la gentrification ne pèsent cependant pas bien lourd dans la balance et ne permettent pas d'infléchir la tendance générale vers un appauvrissement, une flambée des loyers et des prix de l'immobilier et ne peuvent pas à terme encadrer l'intérêt que portent les promoteurs immobiliers privés pour le centre-ville.

La mauvaise situation financière de la Région bruxelloise et de ses 19 communes incite encore plus les pouvoirs publics à jouer la carte des revenus moyens.

Au début du mois de septembre 2007, le gouvernement bruxellois déclarait dans son Plan de Développement International (PDI) que la crise du logement était une priorité majeure. Notre joie fut vite

gâchée quand en feuilletant le Plan nous sommes tombés sur le terme redouté de "city marketing".

En lisant l'article "Quand la ville devient un produit marketing", vous avez pu découvrir que ces dernières années, une tendance s'installait: les villes cherchent leur salut dans une politique de "city marketing". En mettant au point une image lisse, propre d'une ville créative sensée attirer les investisseurs économiques et les habitants aux revenus élevés. Une telle image ne peut que pâtir des quartiers délaissés, de la pauvreté, ... Autant de taches sur le blason de la ville !

Le terme de "city marketing" apparaît aussi noir sur blanc dans le PID de la Région bruxelloise. Pour la première fois – du moins à notre connaissance – elle fait mention de la nécessité de mettre en place des "flux sortants" de pauvres des quartiers délaissés et du besoin pour la région d'attirer des familles avec un revenu moyen ainsi que des investisseurs privés pour ces quartiers.

Vous êtes désormais prévenus. Et nous aussi.

Conclusie

Dat het Brussels Gewest getroffen wordt door een wooncrisis hoef je de leden-verenigingen van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen niet te vertellen. Dagelijks krijgen ze te maken met Brusselaars die wanhopig op zoek zijn naar een betaalbare, degelijke woning. Het gebrek aan openbare woningen maakt dat veel Brusselaars vaak maanden, jaren in miserabele omstandigheden moeten wonen vooraleer een oplossing te vinden. En dan nog is die oplossing soms maar tijdelijk.

Onze leden getuigen dat in een aantal centrumwijken gezinnen die moeten leven met een vervangingsinkomen of een arbeidersloon nauwelijks nog een betaalbare woning kunnen vinden en hun heil moeten zoeken in andere wijken of zelfs buiten de stad. Dat fenomeen heet gentrificatie.

In een aantal artikels die u in dit nummer kon lezen, heeft u ondermeer geleerd dat gentrificatie ook in andere Europese steden voorkomt en dat wat we nu in Brussel meemaken nog maar de eerste effecten van gentrifica-

tie zijn en dat de situatie dreigt te verergeren.

De Brusselse overheden zijn zich van die effecten ook bewust, getuige hiervan ondermeer de poging van het project X in de Anneessenswijk om woningen te renoveren en toch betaalbaar te houden voor de oorspronkelijke bewoners. Die pogingen om vanuit de publieke sector een tegengewicht te vormen voor de gentrificatie wegen echter niet zwaar genoeg om een algemene tendens van verarming, hogere huur- en koopprijzen en een steeds grotere interesse van privépromotoren voor Brussel-centrum in goede banen te leiden.

Gezien de moeilijke financiële situatie van het Brussels Gewest en haar 19 gemeenten is de overheid echter alsmaar meer geneigd is om de kaart te trekken van de middeninkomens.

Begin september 2007 verklaart de Brusselse regering in haar Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIOB) nogmaals dat de oplossing van de wooncrisis haar prioriteit is. Ons

geluk wordt echter onmiddellijk vergald, wanneer we verder bladeren in het Plan en daar de gevreesde term 'city marketing' tegenkomen.

U heeft in het artikel 'Wanneer de stad een marketingproduct wordt' kunnen lezen dat veel steden de laatste jaren voor hun stedelijk beleid heil zoeken in 'city marketing': een smetteloos, creatief imago van de stad moet economische investeerders en kapitaalkrachtige bewoners aantrekken. Een dergelijk imago is echter niet gediend met achtergestelde wijken, armoede, ... Dat is een vlek op het blazoën van de stad.

De term citymarketing duikt dus ook op in het PIOB, waar het Brussels Gewest voor de eerste keer - bij ons weten - zwart op wit verklaart dat er een 'uitstroom' van armen uit de achtergestelde wijken moeten worden gerealiseerd en dat alles in het werk moet worden gesteld om gezinnen met een middelgroot inkomen en privé-investeerders voor die wijken te interesseren.

U weet nu waaraan u toe bent. Wij ook.



art. 23 # 12

Les projets de cohésion sociale

De sociale cohesieprojecten



art. 23 # 13

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)
ou la lutte contre les logements insalubres

De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)
of de strijd tegen ongezonde woningen



art. 23 # 14

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)
Le droit de gestion publique

De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)
Het openbaar beheersrecht



art. 23 # 15

La politique du logement à Bruxelles:
promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel:
beloftes, uitgaven, realisaties



art. 23 # 16

Mémoire d'habitat
Droit au logement

Memorandum
Recht op Wonen



art. 23 # 17

Coup d'oeil sur le logement de transit
à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen
in Brussel



art. 23 # 18

Les logements vides
à Bruxelles

Leegstand
in Brussel



art. 23 # 19

Pistes concrètes
pour un encadrement
des loyers

Concrete pistes
voor een omkadering
van de huurprijzen



art. 23 # 20

5 ans d'Art. 23

5 jaar Art. 23



art. 23 # 21

L'allocation loyer
une solution pour les Bruxellois

De huurtoelage
een oplossing voor de Brusselaars



art. 23 # 22

La production
des logements sociaux

De productie
van sociale woningen



art. 23 # 23

Les communes
et le logement

Gemeenten
en huisvesting



art. 23 # 24

Logement social =
logement durable ?

Sociale woning =
duurzame woning ?



art. 23 # 25

Demandeurs d'asile, personnes
sans papier et le logement

Asielzoekers, mensen
zonder papieren en huisvesting



art. 23 # 26

Le Plan régional
du Logement

Het Plan voor
de Huisvesting



art. 23 # 27

Verhofstadt II et
ses mesures sur
le logement

Verhofstadt II en
de woonmaatregelen