

Centre de Rénovation Urbaine d'Anderlecht (CRU)
Rue saint Guidon, 68
1070 Anderlecht

Collège du Bourgmestre et des échevins
Secrétariat de la commission de concertation
Département d'urbanisme de Molenbeek-Saint-Jean
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Anderlecht, le 1^{er} octobre 2025

Objet : Enquête publique – Permis d'Urbanisme N° 12/PFD/1967997 | Avis du CRU

• PRÉAMBULE :

Le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) est une ASBL active depuis 1993 dans la rénovation des quartiers anciens de la commune d'Anderlecht, et en particulier celui de Cureghem.

Depuis plus de 30 ans, le CRU met donc son expertise au service de la rénovation de ces quartiers.

Par ailleurs, à travers le Réseau Habitat, l'ASBL partage ses expériences de terrain avec les pouvoirs publics.

Le CRU ne conçoit toutefois pas de rénovation sans préserver la possibilité pour les ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer à y habiter.

À ce titre, le CRU exerce, par le présent avis, son droit de participation dans le cadre de l'enquête publique et la commission de concertation concernant le projet susmentionné.

Il est à noter que le Centre de Rénovation Urbaine (CRU ASBL) suit l'évolution du projet Aciers Wauters depuis ses débuts. Nous sommes en étroite association avec La Rue ASBL, Inter-Environnement Bruxelles et des habitant·es concerné·es par le projet.

• REMARQUES SUR LE PROJET ENVISAGÉ :

Pour rappel, nos remarques visent le projet Aciers Wauters, d'une superficie d'1,3 ha, situé entre le quai de l'Industrie, la rue de Liverpool et la rue Heyvaert.

En l'espèce, la localisation du projet n'est pas anodine et est même essentielle afin de comprendre dans quel quartier il s'insère et à quel type de besoins il devrait répondre.

Le quartier a une identité multiculturelle forte grâce à une longue tradition d'accueil de populations migrantes arrivant à Bruxelles, tout en hébergeant la plaque tournante internationale du commerce de véhicules d'occasion et le marché hebdomadaire des Abattoirs. Actuellement le quartier permet à de nombreux ménages d'habiter à Bruxelles en leur offrant des ressources matérielles (nécessaires à la vie quotidienne), sociales et symboliques (appartenance à un groupe partageant des valeurs et des histoires et expression d'identités culturelles) qu'ils ne pourraient trouver ailleurs¹.

Ces dernières années, les politiques de rénovation urbaine autour du canal ont toutefois fait subir de plus en plus de pression immobilière et donc de spéculation sur le quartier et le quotidien des

1 Confirmé par le diagnostic établi en p. 68 du RIE (population multiculturelle, jeune, fragilisée sur le plan économique)

habitant·es qui subissent de ce fait une hausse des loyers, une disparition de commerces accessibles et une baisse d'activités économiques locales.

Certain·es habitant·es ressentent d'ores et déjà qu'ils sont laissés pour compte au profit du profit et plus concrètement de l'attrait de la classe moyenne qui, grâce à leur plus gros portefeuille, rapporterait soi-disant plus aux communes².

En l'espèce, le projet, par le biais de la mise en place d'un conseil consultatif des habitant·es, s'est néanmoins annoncé plus ouvert sur le quartier et à l'écoute de ses besoins.

À ce propos, s'il fallait le rappeler, ce dont le quartier a besoin, avant toute autre chose, ce sont :

1. des logements abordables et décents
2. des endroits pour créer du lien via :
 - des espaces publics ouverts ; et
 - des équipements répondant aux besoins du quartier

Sur papier, le projet prévoit :

- 185 logements, dont 147 logements privés et 38 logements sociaux ;
- Des équipements d'intérêt collectif ou de services publics : deux maisons médicales, une maison de quartier, un espace sportif ;
- Un grand espace vert (« prairie ») à l'intérieur de l'îlot mais dont le statut juridique (public ou privé), la gestion et l'accès aux habitants du quartier ne sont pas encore garantis ;
- un parking couvert sur 2 niveaux. Le nombre total d'emplacements de stationnement prévu est de 90 emplacements (64 emplacements pour les 185 logements) 625 emplacements vélos ;
- Des activités productives artisanales et de production de services.

Nous craignons toutefois que le projet s'inscrive dans la droite ligne des nombreux projets gentrificateurs le long du canal, sans tenir ses promesses. Pire, il risque de nourrir de nouvelles désillusions en ayant fait miroiter des avantages pour le quartier, qui reviendraient in fine exclusivement aux nouveaux habitant·es privilégié·es de l'intérieur de l'îlot.

Notre crainte se fonde sur les nombreuses incertitudes qui planent sur le projet, à savoir :

1. L'incertitude quant au nombre de logements sociaux.

Il peut être lu dans le RIE que : « Grâce à son programme de logement sociaux (25% en superficie plancher), le projet se destine également aux ménages plus fragilisés sur le plan économique. En ce sens, le projet est conforme à l'objectif du PAD Heyvaert de favoriser une production immobilière plus en accord avec le profil socio-économique dominant dans la zone. » (nous soulignons)³

Le projet prévoit effectivement 38 logements sociaux sur 185 (correspondant à 25,1 %). Rappelons néanmoins qu'il ne s'agit pas d'une faveur du promoteur, mais bien d'une obligation reprise à la prescription 0.5. du PAD Heyvaert⁴.

Cette prescription comporte toutefois deux limites :

2 Ce raisonnement simpliste se base uniquement sur l'apport des centimes additionnels à l'IPP sans prendre en compte les mécanismes de solidarité en faveur des communes plus précaires telles que les dotations régionales et subventions qui permettent fort heureusement de rééquilibrer les ressources.

3 RIE, p. 72

4 Ajoutons également qu'à la lecture de l'avis du BMA (p.2), les logements sociaux conçus seront les moins qualitatifs : « Les trois duplex prévus dans la partie « Patio » manquent de qualité en termes de luminosité. Les patios existants, trop exigus, ne garantissent pas une bonne qualité de vie, surtout pour les espaces comme les salles à manger situées au rez-de-chaussée. Il serait préférable de réduire le nombre de duplex à deux pour offrir des patios plus grands et plus verdoyants ; ou de transformer cette zone en espace destiné à des activités productives, ateliers ou espace commun. »

1. Si la SLRB ou les opérateurs publics, qui sont les seuls à pouvoir garantir des logements sociaux purs et simples, ne répondent pas positivement à l'offre d'acquisition de ces logements, ceux-ci seront proposés aux Agences Immobilières Sociales et si celles-ci ne sont pas capables de répondre positivement non plus, ils seront proposés à Citydev.

Il est essentiel de clarifier la différence entre ces alternatives que sont notamment les AIS et Citydev, appelés logements sociaux dits *assimilés* ou à *finalité sociale*. Signalons, en effet, que les logements sociaux dits *assimilés* ou à *finalité sociale* comprennent d'autres types de logements que des logements sociaux au sens strict. Ils sont, en réalité, destinés à d'autres catégories de ménage que ceux aux revenus modestes. Les logements acquisitifs proposés par Citydev ciblent par exemple davantage une classe moyenne plus aisée⁵.

Rappelons également que le quartier ne compte aujourd'hui que 2 % de logements sociaux et que les loyers montent en flèche (déjà plus de 1.000 €/mois en moyenne à Molenbeek-Saint-Jean). Il est essentiel de contextualiser ces données et d'exprimer la crainte que ces ménages aux revenus plus faibles soient, à force de spéculation, de programmation tendant vers l'augmentation des prix du marché de l'immobilier, de projets immobiliers pensés sans eux, aux balises incertaines, forcés de quitter les lieux suite à l'attraction de la classe moyenne voire supérieure dans le périmètre.

2. Dans le pire des cas, si aucun des opérateurs ou logements à finalité sociale n'est capable de reprendre ces logements, ceux-ci seront vendus sur le marché privé au prix plafonné des logements conventionnés. Aucune balise n'est toutefois prévue pour éviter que ces logements puissent ensuite être revendus dans un deuxième temps au prix du marché privé (entendons encore plus élevés et inaccessibles pour *les ménages plus fragilisés sur le plan économique* visés par le RIE ci-dessus).

→ À ce stade, nous nous situons dans l'inquiétant dernier cas de figure étant donné qu'aucun opérateur n'a répondu positivement à l'offre et que nous n'avons pu lire aucune garantie à ce propos dans le RIE. Dans l'état actuel des choses, rien ne garantit donc que les logements sociaux verront réellement le jour.

C'est pourquoi, nous exigeons des certitudes quant à la réalisation des logements sociaux.

2. L'incertitude quant à la garantie d'un espace ouvert public

La note explicative (p.35) du projet reprend les termes « *ouverture au quartier* » ou encore « *espace ouvert central* ». Le projet vise à « *Augmenter l'habitabilité du quartier en créant de nouveaux espaces ouverts* »⁶.

Il est en effet question de la « prairie », le grand espace vert central (62 m par 28 m). Cet espace répond à un énorme besoin en espace vert du quartier.

Sans garanties actuelles quant au statut public de cette parcelle, le projet prévoit de « *donner, au moyen d'une convention à établir, un droit d'usage à une association (à créer)* ». « *L'association gèrera cet espace vert comme un "commun" et sera chargée de l'entretien ainsi que de l'organisation d'activités dans cet espace vert.*

Les horaires d'accès du public seront définis par cette association et pourront être adaptés au fur et à mesure en fonction des retours d'expérience. Les occupants des équipements, qui sont implantés stratégiquement aux entrées et en intérieur d'îlot, joueront un rôle-clé dans le contrôle social de ces espaces et pour l'ouverture et fermeture des portes. »

Les habitant·es nous ont toutefois exprimé leur crainte que cette ouverture ne soit que factice et aboutisse in fine sur une fermeture complète, une grille fermée derrière laquelle d'autres habitant·es, d'autres enfants plus privilégiés pourront jouer.

5 Christian Dessouroux, Sarah De Laet, « Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social », IEB, déc. 2023 (<https://ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social>)

6 RIE, p. 71

Comme nous le constatons déjà à de nombreux endroits à Anderlecht, les questions de sécurité mal gérées sont malheureusement souvent les premières causes de fermetures d'espaces même publics (pensons à la place Jorez, à Peterbos ou au parc de la Rosée). Une nouvelle fois, aucune garantie n'est prévue pour garantir que cet espace sera réellement ouvert au quartier et non fermé au moindre défaut de « contrôle social » rapporté par la copropriété des nouveaux·elles habitant·es.

Cette possibilité transparait d'ailleurs de la note explicative, qui prévoit d'ores et déjà des fermetures progressives⁷ : *« Un deuxième périmètre de sécurité, visible sur le schéma ci-dessous, positionné en retrait des entrées des équipements est d'ores et déjà envisagé si le contrôle social des équipements s'avère insuffisant ».*

À notre estime et sur base des discussions avec les habitant·es du quartier ainsi qu'à la lecture des documents, la seule vraie garantie serait de conférer le statut public à l'espace, mais également de créer une nouvelle zone de recul depuis la Rue de Liverpool. Cette rue s'y prête particulièrement dès lors que les enfants du quartier l'investissent déjà énormément et qu'elle est une vois sans issue. Quelle meilleure proposition que d'offrir la possibilité aux habitant·es d'élargir une zone de jeu déjà existante.

Bien que nous sommes conscient·es que cette proposition déroge à l'alignement prévu dans le RRU. Des dérogations sont possibles si elles participent à la création d'un espace public ou paysager de qualité (perméabilisation, plantation, ouverture sur l'îlot, porosité, biodiversité)⁸. En l'espèce, prévoir une zone de recul en vue de créer un espace public ouvert répond à cette dérogation. Le BMA abonde d'ailleurs en ce sens en soulignant que l'ouverture et la porosité du projet avec l'extérieur sont des atouts⁹.

Le projet se veut ouvert au quartier, il appert donc que cette zone de recul créerait une réelle plus-value en terme de lisibilité du site, d'accès au cœur de l'îlot et de création d'un espace vert. Il convient de sérieusement la considérer comme un levier d'intérêt public, même hors canal.

→ **Nous exigeons des certitudes quant à l'ouverture de l'espace central sur le quartier.**

3. L'incertitude quant à la présence d'équipements conformes aux besoins du quartier

La note explicative reprend à juste titre qu'« *Un autre enjeu important est la programmation des équipements collectifs, avec la demande du comité consultatif pour une institution culturelle publique* ». Nous pouvons toutefois lire plus loin que « *Cette demande a été transmise aux pouvoirs publics, sans qu'une piste concrète n'ait émergé à ce stade* »¹⁰.

Dans la lignée de ce qui est repris ci-dessus, il est fort à craindre que les équipements prévus répondent surtout aux besoins des nouveaux·elles habitant·es avant de répondre aux besoins essentiels du quartier (en prévoyant des équipements destinées à une classe plus aisée).

Nous déplorons que le projet ne prévoit pas assez d'équipements par rapport à ce qu'il est recommandé (6 % au lieu des 10 % recommandés) alors que le quartier manque cruellement de crèches, écoles, bibliothèques, académies de musique services sociaux, espaces publics numériques équipements sportifs.

→ **Nous exigeons des certitudes quant à la présence d'équipements conformes aux besoins du quartier.**

4. L'incertitude quant au nombre suffisant de places de stationnements prévues

Le projet se targue de jouer un rôle positif dans la densification du quartier¹¹. Nous nous inquiétons toutefois que cette densification ne se combine pas avec un nombre suffisant de places de stationnement. Le projet prévoit 69 places pour 185 logements. Dans l'hypothèse très probable que ce nombre soit insuffisant, les voitures concernées se reporterait sur une voirie déjà saturée. En effet, comme le reprend le RIE, « *En journée comme en soirée et durant la nuit, la pression sur le*

7 Note explicative, sous « Sécurité du site », p. 45

8 Sur base de la prescription G.2 du PAD Heyvaert qui prime sur le RRU

9 Avis BMA, p. 2

10 Note explicative, sous « Consultation citoyenne - Participation », p. 52

11 RIE, p. 72 et 73

stationnement dans le quartier du projet est forte. En journée, le taux d'occupation est de 96% soit à peine une quinzaine de places disponibles dans tout le quartier. En soirée, le taux d'occupation du stationnement est de 95% avec un peu moins de 20 places libres »¹².

Le RIE ajoute : « Dans le cadre de logement de moyen standing, la population attendue est susceptible d'être caractérisée par une motorisation plus élevée que pour des logements de plus bas standing. Il a, notamment, été montré que les ménages composés principalement d'actifs occupés aux niveaux de revenus élevés, dont l'âge est compris entre 30 et 55 ans, avec enfant(s) dans un ménage sur deux, sont motorisés à 80 %. Pour cette catégorie de ménage, le nombre moyen de voitures par ménage est de 0,9 »¹³.

Sur base de ces chiffres, même en tenant compte d'un ratio à 0,4 pour les logements sociaux et les logements plus petits¹⁴, il appert qu'un calcul honnête aboutisse à un déficit d'une soixantaine de voitures qui se reporteront donc dans les places de stationnement des rues avoisinantes déjà saturées.

Même si le ratio a été quelque peu augmenté de 0,37 à 0,4, ceci est confirmé par les PV de réunion de projet qui constataient que le ratio porté à 0,37 était trop faible¹⁵.

Plutôt que de participer à « l'amélioration de la qualité de vie des usagers et des habitants »¹⁶, ce problème risque de compliquer encore plus le quotidien des habitants.

→ **Nous exigeons de meilleures certitudes quant au nombre suffisant de places de stationnements.**

5. L'incertitude quant au respect concret des charges d'urbanisme

Rappelons que dans tout projet de cette envergure, le promoteur est censé garantir 15 % de charges d'urbanisme. Ces charges sont des contreparties financières ou en nature imposées au demandeur de permis, proportionnelles à l'impact de son projet. Elles sont indispensables dans la mesure où tout nouveau projet accueillant de nouveaux·elles habitant·es a un impact sur le quartier et crée par essence de nouveaux besoins en aménagements.

Elles peuvent consister en :

- la construction de logements sociaux,
- des équipements publics (crèches, écoles, etc.),
- des aménagements publics / espaces verts,
- ou un versement financier destiné à des investissements publics à proximité.

En l'occurrence, étant donné que le projet prévoit *théoriquement* 25 % de logements sociaux (en application de la clause Heyvaert, comme nous le soulignons ci-dessus), le promoteur se retrouve exempté de ces charges d'urbanisme. Nous nous interrogeons sur cette exemption de cumul des 15 % de charges d'urbanisme en sus des 25 % de logements sociaux prévus par le PAD Heyvaert sans aucune base légale.

Comme nous le mentionnions ci-dessus, il demeure en outre un risque élevé que ces logements sociaux ne voient pas le jour.

Par conséquent, le projet aboutirait à une double peine puisqu'il serait à la fois exempté des 15 % de charges d'urbanisme, tout en ne remplissant pas la condition de réalisation des 25 % de logements sociaux.

Ceci aboutirait in fine à un manque à gagner significatif pour le quartier, la commune et l'intérêt général.

→ **Nous exigeons des certitudes quant au respect (concret) des charges d'urbanisme.**

12 RIE, p. 97

13 RIE, p. 111

14 38 logements à 0,4 – 23 logements à 0,4 et 124 à 0,9

15 PV réunion 09/02/2024 projet 12/PROJ/1843274, p. 7

16 RIE, p. 56

Conclusion

À la lumière de ce qui précède, le CRU remet en cause la capacité de ce projet, dans sa forme actuelle, à s'ouvrir sur le quartier et à répondre à ses besoins réels.

Nous nous y opposons en l'état, car il ne respecte pas ses propres engagements et risque surtout de se cantonner à avoir été un exercice de social washing, faute de garanties concrètes. Le CRU requiert donc que le permis soit assorti de meilleures certitudes (quant à la réalisation effective des logements sociaux, l'ouverture d'un espace public, la présence d'équipements conformes aux besoins du quartier, au nombre suffisant de places de stationnements, au respect concret des charges d'urbanisme) d'autant plus que derrière cette décision des habitant·es (dont certain·es ont consacré du temps pour ce projet lors des consultations) attendent aujourd'hui des engagements clairs et des réponses tangibles à leurs besoins exprimés.

L'ASBL Centre de Rénovation Urbaine émettra par ailleurs ses remarques à l'oral dans le cadre de son inscription à la commission de concertation.