



Communiqué de presse du Conseil d'administration du Logis - Floréal

Watermael-Boitsfort, le 28 janvier 2022

Le terrain des Cailles – un projet innovant et exemplaire – qui intègre logements sociaux et agriculture en milieu urbain

Le Conseil d'administration du Logis-Floréal, société immobilière de service public, a pris connaissance des prises de positions des uns et des autres dans le dossier de construction sur le terrain de l'avenue des Cailles.

Le Logis-Floréal (née de la fusion du Logis et de Floréal au 01.01.2018) est une coopérative de près de 3.700 locataires sociaux habitant la commune de Watermael-Boitsfort. Le Conseil d'administration est exclusivement composé de locataires sociaux. Aucun représentant politique, ni de représentant de la commune ou de la Région ne siègent au sein du Conseil d'administration. La société coopérative de locataires a toujours défendu avec force son indépendance à l'égard de sa tutelle. Son objet social est de concourir au bien-être de ses locataires et de répondre à leurs besoins, ainsi qu'à ceux de tous les ménages qui ont le droit de bénéficier d'un logement social.

Le Conseil d'administration souhaite, par ce communiqué, rappeler que, en tant que propriétaire de ce terrain, sa mission principale est de mettre à disposition des logements décentes aux personnes les plus précarisées.

Ceci étant, contrairement aux interventions qui se sont multipliées dans les médias, le Conseil d'Administration ne souhaite pas alimenter la polémique et l'opposition stérile des intérêts et enjeux dont l'importance n'est plus à démontrer (logement versus agriculture).

Le Conseil d'Administration du Logis-Floréal réitère, si besoin est, sa volonté de concilier logement et agriculture urbaine sur son terrain.

A cet effet, un groupe de travail, composé de représentants du Logis-Floréal, de l'asbl de la Ferme du Chant des Cailles et de la SLRB, s'était constitué afin de rédiger un protocole conciliant ces deux objectifs.

A regret, la Ferme s'est exclue de cette dynamique dans la phase de conclusion du protocole d'accord entre Le Logis - Floréal, l'ASBL et la SLRB. Cependant, l'asbl La Ferme du Chant des Cailles ne s'est, à ce jour, jamais opposée au projet de construction sur le terrain.

De son côté, Le Logis - Floréal poursuit l'objectif qui a été le sien tout au long du processus : le développement d'un projet exemplaire et innovant, mixant agriculture urbaine et logements sociaux, favorisant la cohésion sociale et ouvert sur le quartier. Un marché public de services, mentionnant cette exigence, a d'ailleurs été lancé en étroite collaboration avec la SLRB.

Le Conseil d'Administration précise, par ailleurs, que l'intégration de la notion d'agriculture urbaine dans le projet de construction est déjà une avancée considérable et une victoire pour les défenseurs de l'agriculture urbaine.

Il attend une prise de conscience similaire des autres parties prenantes en ce qui concerne la mise à disposition de logements sociaux.

La SISF n'envisage aucunement, comme elle a pu l'entendre par ailleurs, de vendre le terrain dont elle est propriétaire, ni de renoncer à son objet social.

Enfin, le Conseil d'administration entend également ramener le débat sur des faits objectivés et objectivables et sortir des discours partisans.

Quels sont-ils ?

Le logement constitue un réel enjeu en Région bruxelloise : 52.555 ménages sont inscrits sur la liste d'attente des logements sociaux. La moitié de la population bruxelloise est dans les conditions d'accès (revenus) au logement social. La crise du logement devient chaque jour plus criante ; la crise énergétique et les mouvements migratoires ne feront que renforcer cette situation.

Le terrain de l'avenue des Cailles est propriété de la société Coopérative de locataires LE LOGIS – FLOREAL.

La société de logements sociaux a acquis le terrain en réponse à sa mission sociale, à savoir mettre à disposition d'un public plus précarisé des logements à loyers abordables.

C'est dans la poursuite de ce même objectif que la Commune de Watermael-Boitsfort, sous l'impulsion de notre Bourgmestre actuel, Monsieur Olivier DELEUZE, a demandé à la société de logements sociaux « Le Logis » de soutenir sa politique de logement.

Voyant les jeunes ménages quitter la Commune car ils n'étaient plus en mesure de payer les loyers, le Bourgmestre lance en 2013, le Plan Logement Communal, et demande au Logis de construire des logements sociaux et des logements moyens sur le terrain de l'avenue des Cailles.

En novembre 2013, la Commune de Watermael-Boitsfort et Le Logis s'adressent conjointement au Secrétaire d'Etat au Logement, Mr DOULKERIDIS, en vue d'obtenir un financement pour la construction de logements sur 4 sites – dont le terrain de l'avenue des Cailles. Nous obtenons le financement.

Le projet prévoit la construction de 64 à 80 logements sur le terrain « Grand Cailles », répartis en 20 % de logements moyens et 80 % de logements sociaux.

En 2014, la coopérative de locataires Le LOGIS met gratuitement, le terrain dont elle est propriétaire, à disposition de l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles. Une convention d'occupation à titre précaire et gratuit est signée entre les 2 partenaires.

Cette convention précise que le terrain est mis à disposition dans l'attente du projet de constructions.

Des activités en lien avec l'agriculture urbaine s'y développent avec le soutien du Logis-Floréal .

Soucieuse de préserver et de soutenir le développement du projet, Le Logis - Floréal propose à la Région de limiter le projet de construction sur 1/3 de la superficie de terrain (le terrain est constructible sur 100 % de sa superficie).

En septembre 2018, la Commune de Watermael-Boitsfort lance un PPAS (Plan Particulier d'Aménagement du Sol). La Commune refuse la participation du Logis-Floréal au Comité d'accompagnement de l'étude, alors que la SISP est propriétaire de plusieurs terrains à bâtir dans la zone. Elle exclut de ce fait la participation au processus de plus de 1.730 ménages de locataires.

Par ailleurs, la question de la réelle vocation sociale du projet qui se développe sur le terrain se pose. En effet, il ne rencontre que faiblement l'objectif social puisque seuls 1.3 % de l'ensemble des locataires du LOGIS-FLOREAL sont bénéficiaires d'un abonnement du maraîchage – pour un prix s'élevant à 280 à 450€ par an pour chaque membre d'un ménage, soit l'équivalent d'un ou plusieurs mois de loyers – et ce, alors que l'ASBL bénéficie d'un subside indirect important de la part de la société de logement : la mise à disposition gratuite d'un terrain à bâtir de 3 hectares depuis plus de 8 années.

En novembre 2020, la SLRB, Le Logis - Floréal et l'ASBL de la Ferme du Chant des Cailles démarrent un groupe de travail en vue de développer sur le terrain un projet exemplaire et mixte d'agriculture urbaine et de logements sur le terrain de l'avenue des Cailles.

Le projet de protocole vise également à donner une sécurité juridique aux activités de la Ferme du Chant des Cailles (l'occupation actuelle étant temporaire). Il prévoit la signature d'une convention d'occupation du terrain par l'ASBL pour une durée indéterminée.

En juin 2021 alors que les discussions touchent à leur fin, l'ASBL se retire des discussions. Elle ne s'oppose néanmoins pas au projet de construction.

Le protocole est signé en août 2021 entre la SLRB et la SISP, afin de garantir le maintien des conclusions du groupe de travail et garantir l'exemplarité du projet en renforçant sa vocation sociale. Il prévoit la construction de maximum 70 logements dont l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain (sur maximum 25 % du terrain abords compris). Il préserve ainsi l'ensemble des activités d'agriculture sur le terrain ainsi que les potagers collectifs.

En novembre 2021, l'étude du PPAS dégage deux scénarios tendanciels lesquels prévoient la construction de logements sur le terrain des Cailles. En effet, le terrain est au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) en zone d'habitat à prédominance résidentielle. Le PPAS initié par la Commune n'a pas demandé de dérogation à cette affectation. Par contre, cette même étude exclut toute construction sur le terrain dit «Petit Cailles» qui appartient à la Commune et qui présente une biodiversité très importante.

A la lecture de ces résultats, La Commune a décidé de suspendre l'élaboration du PPAS.

Le Conseil d'administration quant à lui poursuit le développement de ce projet innovant et ambitieux, en collaboration avec la SLRB, et espère que les différents partenaires s'inscriront dans cette perspective.



Le Conseil d'administration du Logis - Floréal