

Interpellation citoyenne sur l'avenir du terrain sis avenue des Cailles et demandant le respect des locataires sociaux coopérateurs du Logis-Floréal

Monsieur le Bourgmestre,
Chers membres du Collège,
Monsieur le Président du CPAS,

Nous avons pris connaissance ces dernières semaines de vos différentes déclarations concernant votre opposition à la construction de logements sociaux sur le terrain dont LE LOGIS-FLOREAL est propriétaire, avenue des Cailles.

Pour rappel LE LOGIS-FLOREAL est une société coopérative de locataires. Son Conseil d'administration est composé de locataires sociaux. Aucun représentant politique, ni de représentant de la commune ou de la région ne siège au sein du Conseil d'administration qui a, par ailleurs, toujours défendu avec force son indépendance à l'égard de sa tutelle.

Quand nous parlons du terrain propriété du LOGIS-FLOREAL, nous parlons donc du patrimoine des 3.700 habitants de notre commune, tous locataires sociaux, qui composent la société coopérative. C'est en leurs noms que nous souhaitons vous interpeller.

C'est également en leurs noms, que le Syndicat des Locataires de Logements sociaux appuie cette interpellation pour que les besoins des locataires sociaux et des candidats-locataires dont certains sont des habitants de Watermael-Boitsfort soient entendus au même titre que les autres habitants de la Commune.

Il est sans doute utile de rappeler la genèse de ce dossier.

Le plan logement communal visait (et vise) à faire un usage parcimonieux et équilibré du sol : équilibre entre bâti et espaces naturels, densité juste à l'échelle des sites concernés, impact positif sur les quartiers existants, des logements durables qui enrichissent le paysage.

En 2013, pour soutenir ce plan logement, vous avez sollicité la société de logements sociaux LE LOGIS-FLOREAL pour mettre à disposition son foncier, en ce compris le terrain de l'avenue des Cailles, sur lequel le plan prévoit la construction de 64 à 80 logements. En tout, le plan logement communal prévoit la construction de 156 à 184 logements.

C'est ainsi qu'en novembre 2013, la commune et LE LOGIS-FLOREAL s'adressent conjointement au Secrétaire d'État au Logement, M. DOULKERIDIS, en vue d'obtenir un financement pour la construction de logements sur quatre sites. Un financement régional est accordé au LOGIS-FLOREAL pour la construction du 80 logements sur le terrain du « Grand » Cailles.

En 2014, la coopérative de locataires LE LOGIS-FLOREAL met à disposition de l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles, le terrain dont elle est propriétaire. 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 continu du LOGIS-FLOREAL, et ce encore aujourd'hui.

Soucieuse de préserver et de soutenir le développement du projet, LE LOGIS-FLOREAL propose à la Région de limiter le projet de construction sur 1/3 de la superficie du terrain, celui-ci étant constructible sur 100% de sa superficie.

En septembre 2018, la commune de Watermael-Boitsfort lance un PPAS. La Commune refuse la participation du LOGIS-FLOREAL au Comité d'accompagnement de l'étude, propriétaire de plusieurs terrains dans la zone. Elle exclut de ce fait la participation au processus de plus de 1.630 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 seul 1.3 % de l'ensemble des locataires du LOGIS-FLOREAL sont bénéficiaires d'un abonnement du maraîchage – pour un prix s'élevant de 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-FLOREAL 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. Les réunions se tiennent à intervalle régulier. Elles aboutissent à la rédaction d'un protocole d'accord de développement mixte sur le terrain des Cailles.

Le projet de protocole définit les principes suivants : 100% des activités maraîchères préservées sur 3/4 du terrain ; constructions légères exemplaires sur le plan de la biodiversité sur 1/10 du terrain ; surfaces partagées et abords perméables avec les activités agricoles. Le protocole prévoit également le développement d'un réel projet de cohésion sociale accessible à tous, en lien avec les locataires des cités-jardins, un marché ouvert à tous et le retour de minimum 50% de la production aux écoles, crèches et maisons de repos du quartier.

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

En juillet 2021, le protocole est rejeté par la Ferme du Chant des Cailles qui ne s'oppose pas formellement à des constructions mais renvoie la responsabilité de la décision aux politiques régionaux et communaux. La Ferme du Chant des Cailles rejette par contre l'évolution de son modèle économique et qualifie la proposition de protocole de : « dépendances aux fonds publics », « contrôle de sa gouvernance » et « contrôle unilatéral de son économie ».

Le protocole est signé en août 2021 entre la SLRB et la SISF LE LOGIS-FLOREAL afin de garantir le maintien des conclusions du groupe de travail et garantir l'exemplarité du projet en renforçant sa vocation sociale. C'est ce projet de synthèse qui est aujourd'hui poursuivi dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

Ces dernières semaines, vous confirmez par voie de presse le revirement de position de la commune, niant la vocation du terrain et par là-même l'objet social du LOGIS-FLOREAL. Ce faisant, vous prenez une position radicale qui s'aligne sur un agenda que personne ne peut ignorer.

Vous vous satisfaites d'une expropriation de fait des locataires sociaux du terrain qui leur appartient, et ce pour une cause d'utilité privée.

Vous émettez des exclusives, en opposant ainsi les citoyens entre eux.

Vous alimentez un sentiment de déconsidération à l'égard des locataires sociaux, pourtant autant d'administrés de votre commune qui attendent de vous que leurs besoins soient pris en considération.

Vous parlez d'une zone à défendre, mais quels sont les intérêts que vous défendez et contre qui ? Nombre de membres du Collège ont été des citoyens actifs dans la Ferme ou la Coopérative. Vous savez la coexistence possible entre les différentes fonctions et la poursuite par là-même de l'intérêt général. Pourtant, vous tournez le dos à 3.700 citoyens de cette commune.

N'avez-vous pas, en tant que représentant de l'ensemble des citoyens de la commune, un devoir de neutralité dans des conflits d'ordre privé – puisqu'ils concernent avant tout une relation conventionnelle entre LE LOGIS-FLOREAL et la Ferme du Chant des Cailles ? Votre rôle n'est-il pas de garantir la sécurité juridique et l'ordre dans votre commune et de veiller à la cohabitation harmonieuse de ses habitants et non pas d'attiser les tensions entre ceux-ci ?

Sauf, évidemment, à considérer que vous devez encore amplifier de la parole de ceux qui parviennent déjà le mieux à mobiliser les médias, les réseaux sociaux et des personnes d'autres communes.

S'agissant des missions sociales de la commune et de son CPAS, votre mission n'est-elle pas de favoriser, autant que faire se peut, l'aide aux personnes les plus précarisées, notamment par la mise à disposition de logements décents et abordables sur la Commune ?

Votre rôle n'est-il pas de défendre les intérêts de ce public précarisé, et leur inclusion dans les initiatives de cohésion sociale qui se développent ? Comment justifier que seuls 1,3 % des locataires sociaux du LOGIS-FLOREAL bénéficient d'un abonnement au maraîchage, et donc des produits de leur propriété ? Quelles sont les actions concrètes que la commune a entreprises ou compte entreprendre pour garantir la vocation sociale du projet de la Ferme du Chant des Cailles ?

Vous expliquez qu'il y a, proportionnellement, suffisamment de logements à finalité sociale à Watermael-Boitsfort. Or, en 10 ans, le nombre de logements sociaux a stagné voir diminué dans la commune alors que le nombre de bénéficiaire de l'intervention majorée (BIM) a augmenté de 1.635 personnes, soit une augmentation de 57% en 10 ans (13 points de plus que la moyenne régionale). Comment évaluez-vous votre position en regard de ces chiffres ?

Enfin, après avoir entendu certains qualifier le droit de préemption de droit de confiscation, quelle est votre position sur l'expropriation des locataires sociaux qui semble souhaitée du terrain ? Cette interdiction de construire pour maintenir l'exploitation d'un terrain par un occupant sans titre ni droit n'est-elle pas également assimilable à une confiscation ?

Nous concluons en vous demandant de cesser d'opposer les intérêts de citoyens à part entière de votre commune, qu'ils soient locataires sociaux ou agriculteurs urbains et de participer à l'élaboration d'une solution plutôt que de commenter le problème. Les citoyens attendent des responsables politiques un cadre clair et respectueux des droits de chacun.e.s.