

Goujons 59/63

Un film de Gwenaël Breës, Mathieu Haessler, Cécile Michel & Sonia Ringoot | 2015 | Belgique | VO FR | vidéo | 69'

Aux numéros 59-61-63 de la rue des Goujons à Anderlecht, s'élance une tour de 18 étages comprenant 384 appartements sociaux, 900 habitants, 1500 portes et un concierge. *Goujons 59/63* est une chronique de la vie et de la cohabitation dans cet immeuble de logement social, en compagnie d'habitants attachés à leur lieu de vie, de travailleurs sociaux qui tentent d'en colmater les brèches, et du concierge, figure centrale de ce monde dont il connaît toutes les clés.

Un voyage dans les entrailles de ce qui fut un fleuron du logement social lors de son inauguration en 1975, et qui, 40 plus tard, résiste vaille que vaille au temps et au manque d'entretien. Avec ses locaux techniques, ses dédales de couloirs, ses ascenseurs en panne, ses balcons fermés « temporairement », ne symbolise-t-il pas l'administration du logement social dans laquelle naviguent les habitants ?

Plus d'infos sur [la page du film](#).

La légende de « l'urgentiste des quartiers oubliés »

« Si dans 50 ans, un historien du divertissement bruxellois devait se pencher sur les décennies 1990, 2000 et plus que probablement 2010, il ne pourrait faire l'économie de la contribution de celui qui a relancé la bière Vedett »¹. Liège a son Calatrava et sa gare-monument, Bruxelles a son Nicolay et ses cafés branchés...

Depuis plusieurs années, les dernières trouvailles de Frédéric Nicolay nous sont contées par les médias bruxellois. Le ton est quasi toujours élogieux, admiratif, reconnaissant. La fascination qu'entretient cet entrepreneur sur la presse locale en mène plus d'un à puiser dans le dictionnaire des images fortes : homme « de défis », « gourou »², « le roi des cafés et restos branchés de la capitale »³,... la liste est longue. C'est que notre héros fait bien plus qu'ouvrir des bars et des restaurants à la mode (une trentaine à son actif), ce dont il n'a bien sûr pas le monopole. Si les faits et gestes de cet « Edouard aux Mains d'Argent »⁴ sont scrutés avec tant d'attention bienveillante, c'est qu'ils ont un supplément d'âme : « chaque fois qu'il lance un café, Frédéric Nicolay redynamise tout un quartier »⁵. La place Saint-Géry et la rue Antoine Dansaert, par exemple : « des quasi-chancres à l'époque qui n'avaient les faveurs de personne », et puis hop ! « il y multiplie les cafés et les restaurants – Bonsoir Clara, Kasbah, Mappa Mondo, PP Café... –, autant d'adresses qui vont ramener le quartier à la vie ». De quoi se forger une aura indéfectible de « lanceur d'espaces ».

Les quartiers « où tout est à faire »

Où ira-t-il ouvrir son prochain bar ? Quel sera le prochain quartier *mort* de Bruxelles qu'il va *ressusciter* ? Voilà bien ce qui passionne les journalistes dans les épisodes de

cette épopée qu'ils relatent depuis une quinzaine d'années comme une sorte de rêve américain. Son héros, capable de transformer le plus banal des troquets en bar branché, de reconvertir le plus ordinaire des rez-de-chaussée en nouvelle adresse à la mode ne s'intéresse qu'à des quartiers « oubliés » ou « difficiles » auxquels il « donne un souffle nouveau »⁶. « L'impact que l'ouverture d'un nouveau lieu peut avoir sur tout un quartier, voilà qui le passionne. La convivialité, la mixité sociale, la cohabitation des diverses activités humaines, ce sont ses sources d'inspiration »⁷. Ce qui l'anime par-dessus tout ? « Parvenir à dévoiler le potentiel des quartiers populaires les moins courus de la capitale »⁸. « J'aime les quartiers où tout est à faire, il y en a beaucoup pour l'instant »⁹, déclare-t-il. La Porte de Hal, où il a ouvert un café et est en passe d'en ouvrir un second ? « C'est Sarajevo ! Tout est moche et personne ne fait rien pour l'embellir ! »¹⁰. La place Saint-Géry et la rue Antoine Dansaert, où il a démarré sa carrière au début des années 90 ? « Des quasi-chancres à l'époque qui n'avaient les faveurs de personne »¹¹. Le quartier de l'Alhambra, où il a récemment ouvert le Flamingo ? « Pourri »¹², « sombre et délaissé »¹³, « glauque ». Le dernier tronçon de la rue Dansaert, côté canal ? À l'exception du Walvis et du Bistro du Canal, ouverts par lui-même, une succession de « commerces pourris »¹⁴... Etc. Ramener la vie, le souffle, la lumière... voilà une bien noble cause qui pare d'un vernis philanthropique ce qui ne serait autrement qu'une opération commerciale parmi bien d'autres.

Mais qu'on n'évoque pas la politique à Nicolay, il se garde bien d'en parler et affirme s'en tenir à bonne distance. Se présentant comme un « self-made-man qui ne doit rien à personne », « c'est en toute indépendance et liberté qu'il met en musique ses plans ambitieux qui embellissent la ville et la rendent plus accueillante »¹⁵. Sa seule envie est de créer « des chouettes endroits ». Son credo : avoir « flair, audace et énergie chevillés au corps »¹⁶. Voilà ce qui guide ses choix. Ainsi en va-t-il du Flamingo, comme de la plupart des autres cafés qu'il a ouverts : « je suis passé devant le bâtiment, je l'ai trouvé beau, je me suis lancé »¹⁷. Il suffisait d'y penser...

Voilà pour la légende, et ceux qui ont envie d'y croire. Restent tout de même quelques questions...

Derrière la légende, les ingrédients d'un système

Il arrive, il est vrai, que le concert d'éloges journalistiques soit interrompu de quelques commentaires un tout petit peu dissonants : « Nicolay ne se lance jamais les yeux fermés dans un projet, il faut que soient présents les deux ingrédients qui lui permettent d'appliquer une recette maintes fois éprouvée. Ce qu'il cherche avant tout, c'est un quartier populaire délaissé, hors du circuit, dans lequel les prix de l'immobilier sont moins élevés qu'ailleurs et où tout est à faire »¹⁸. Les contours flous d'un système apparaissent même parfois : « le système Nicolay consiste à investir un coin de Bruxelles oublié, à y générer du mouvement et, in fine, à se faire emboîter le pas par une cohorte de créatifs et autres hipsters ». Mais qu'on ne lui adresse pas la critique d'être celui « par qui la gentrification arrive », sous peine de se faire traiter en retour d'« esprits chagrins »¹⁹. « Il faut lui laisser qu'il s'agit plus d'un engrenage non maîtrisé que d'une stratégie claire »²⁰, conclut un journaliste.

Les ingrédients de ce système méritent pourtant d'être précisés, ne fut-ce que pour quitter cette posture d'émerveillement béat devant un entrepreneur à qui l'on prête des pouvoirs quasi magiques de *résurrection* de quartiers oubliés.

Bienveillance médiatique

Le premier élément du système, c'est la couverture médiatique du « phénomène » elle-même. L'anonymat ou le mépris médiatique n'est pas la meilleure garantie qui soit pour qui cherche à créer des lieux branchés. Des commentaires fréquents, élogieux et un tant soit peu décalés, voilà un bien précieux allié. D'autant plus si ceux-ci mettent bien en avant le « concept » : une patte reconnaissable faite de bois exotique, de plafonds sombres, de comptoir sur roulettes, de zinc fabriqué à Paris, de coffrages en béton, de racks à casiers trouvés aux Pays-Bas... À l'intérieur, musiques actuelles, journaux internationaux, boissons à des tarifs légèrement supérieurs à la moyenne, service au bar pour réduire les coûts de personnel,... Et sur la devanture, un nom original, qui fonctionne dans plusieurs langues (Belga, Zebra, Walvis, Potemkine, Mappa Mondo,...). Une fois le lieu aménagé, le « concept » imprimé et les contrats passés avec des fournisseurs, Fred Nicolay confie ses bars, clef sur porte, à des gérants qui les exploiteront tout en respectant le cahier des charges.

Mais à force de répétition du « concept » (et de son imitation par d'autres entrepreneurs, avec plus ou moins de succès), tous ces bars finissent par se ressembler, comme n'importe quel autre type de commerces qui connaît une telle multiplication. Au point même d'inquiéter Nicolay lui-même, qui voit Bruxelles devenir « *une ville chiante où il n'y aura plus rien à faire* » : « *aujourd'hui, on part de rien pour faire des choses dans les différents quartiers. Le jour où tout sera fait, tout sera rénové, on n'y fera plus rien. Ça va ronronner* » ²¹.

En attendant, il reste bien de la marge pour le « concept ». Celui-ci est entièrement partagé par Jean-Sébastien van Keymeulen, architecte et designer associé au lancement de plusieurs « cafés Nicolay », dont le Barbeton, ouvert à l'angle de la rue Dansaert et du Rempart des Moines dans un rez-de-chaussée occupé jusque-là par une agence de voyage. « *Autour, il n'y avait qu'un no man's land dont peu se souciaient. Maintenant, le café tourne bien et donne un coup de boost à la seconde partie de la rue Dansaert, en direction du canal* » ²². On notera tout de même que tous les *no man's land* de la ville n'ont pas la chance de se trouver localisés dans l'un des quartiers les plus densément habités de Bruxelles... mais sans doute pas par la clientèle recherchée. D'ailleurs, le même architecte-designer dit « *bien comprendre les préoccupations des habitants quant à l'impact sur leur quartier. Mais c'est précisément un impact positif : grâce à la nouvelle dynamique, les valeurs immobilières dans le quartier vont augmenter* » ²³. Bye-bye le *no man's land*, welcome le *rich man's land* !

Appuis commerciaux

Faire parler de soi dans les médias, bien sûr, ne suffit pas. Pouvoir compter sur des brasseurs pour l'investissement dans l'achat, la rénovation, la décoration et la promotion des lieux, ça aide aussi beaucoup. La brasserie Moortgat est l'allié principal des « cafés Nicolay ». La multiplication de ceux-ci est donc aussi liée avec la stratégie entrepreneuriale de la brasserie. Côté pile, elle mise sur l'expansion internationale de son produit-phare, la Duvel, pour laquelle elle compte notamment sur la fréquentation internationale des cafés qu'elle contrôle désormais sur la place Saint-Géry, grâce aux « *trouvailles* » de notre « *concepteur d'atmosphère* » ²⁴. Côté face, elle a entrepris en 2003, à l'initiative du même Nicolay, une stratégie marketing visant à re-positionner l'une de ses bières, tombée en désuétude, comme un produit « jeune et branché ». Pour la remettre en avant, pas besoin de coûteuses campagnes de publicité massive pour le grand public, des techniques de marketing locales font bien mieux l'affaire. D'abord, ne la vendre que dans un nombre limité de cafés et restaurants, dans

des lieux choisis et entièrement contrôlés où le public sera le premier à être familiarisé avec le nom et le logo desdits produits, où le barman qui en vendra le plus de bouteilles se verra offrir un voyage. Ensuite, donner à la marque une image tendance, en proposant par exemple aux clients d'imprimer leur photo sur l'étiquette de la boisson ou sur les sous-bocks. Après une période de test durant laquelle le goût ou l'étiquette peuvent être modifiés en fonction des résultats de ventes, ces nouvelles boissons seront lancées sur un marché plus vaste. Résultat, la Vedett est aujourd'hui disponible en grande surfaces et est même vendue jusqu'en Chine...

Et pour ceux qui auraient encore soif, la « tactique Vedett » a aujourd'hui été clonée en « tactique Volga ». Cette fois, on trouve la brasserie Saint-Feuillen aux cuves et toujours notre héros à la mise en marché.

Politiques de revitalisation cherchent entrepreneurs revitalisants

Le troisième ingrédient du système n'est pas le moindre : l'alliance objective entre les « cafés Nicolay » et la volonté politique de *revitaliser* les quartiers centraux bruxellois.

Ceci donne parfois lieu à quelques débats marqués d'un questionnement sur un possible favoritisme car, c'est bien connu, la réussite provoque la jalousie. D'où l'accusation répandue selon laquelle Frédéric Nicolay est fréquemment chouchouté par les pouvoirs publics, ceux-ci ayant des attentions toutes particulières à son égard. Certains élus et certaines administrations se félicitent ouvertement de lui faciliter la tâche. Par exemple, lorsqu'il s'agit de lui procurer l'espace pour installer une terrasse, élément-clé de la réussite commerciale de ses établissements. Porte de Hal, l'un de ses bars a ainsi pu bénéficier d'une vaste terrasse, non pas sur le trottoir mais dans un parc public. Les autorités fermèrent les yeux sur la présence non autorisée d'une camionnette qui y vendait et y faisait la publicité pour l'une de ses nouvelles bières. Il faudra qu'un conseiller communal de l'opposition, par ailleurs voisin des lieux, dénonce la situation pour que la buvette mobile disparaisse subitement. Le même élu portera encore plainte contre un chantier entamé par Nicolay pour transformer un magasin de photocopies en café, toujours sans permis. Autre exemple, rue de Laeken : « *le concepteur de bars le plus en vue de Bruxelles a frappé fort avec une terrasse éclairée par un héliostat placé au sommet d'un immeuble voisin* »²⁵. Pour placer les 20 imposants miroirs qui suivent le soleil toute la journée afin d'en réfléchir la lumière vers la terrasse du Flamingo, pas besoin non plus d'attendre de permis...

L'homme, apparemment, a du mal à s'accommoder de règles qu'il considère trop contraignantes, alors que son intention consiste juste à « *faire bouger les choses* »²⁶. Il n'hésite d'ailleurs pas à annoncer dans la presse qu'il en est ainsi et pas autrement : « *je vais le faire, sans demander les autorisations, sinon cela prendra des mois, ou ne mènera à rien...* »²⁷. Et cela n'a pas l'air de déranger les autorités publiques, ce qui a de quoi faire grincer les dents notamment de cafetiers rencontrant bien plus de difficultés lorsqu'ils veulent installer trois tables sur un bout de trottoir...

Ouvrir un café, changer un quartier

Le soutien public à la petite entreprise Nicolay peut s'avérer encore plus déterminant quand il s'agit de trouver des locaux pour ouvrir ses établissements. Son aura « *d'urgentiste des quartiers oubliés de Bruxelles* »²⁸ a amené plus d'un élu ou urbaniste à lui souffler de potentielles implantations et à attirer son attention sur de nouvelles opportunités... en espérant qu'il vienne donner un précieux coup de pouce à la

revitalisation du quartier visé. Outre qu'ils favorisent le tourisme, les bars de Nicolay attirent un public correspondant culturellement et sociologiquement à la nouvelle image que les pouvoirs locaux veulent donner à ces quartiers et à la population qu'ils souhaitent y voir s'installer. Pourquoi donc se passer de ce levier qui a fait ses preuves ? D'autant qu'il est fréquent que l'ouverture d'un bar de Nicolay fasse des émules et suscite l'arrivée d'autres commerces, des répliques d'esthétique similaire et s'adressant à un public semblable, facilitant ainsi le travail d'Atrium (l'agence régionale qui vise « *la rénovation et la relance* »²⁹ des quartiers commerçants) et d'autres agences favorisant le city marketing. « *Cela va sans dire* », Nicolay reconnaît (en contradiction avec sa propre légende) être « *encouragé dans ses diverses initiatives puisqu'en règle générale, celles-ci aboutissent à une dynamisation du tissu urbain là où c'est le plus nécessaire et cela sans argent public* »³⁰.

L'apparition de tels bars n'est donc pas étrangère à la transformation sociale d'un quartier. Elle fait même parfois partie d'une opération plus large, aux accents immobiliers plus explicites. Il arrive même à Nicolay d'investir personnellement dans l'espace public aux abords des cafés qu'il lance : il a ainsi fait planter des platanes place Saint-Géry, aménagé une petite « *agora* » et créé une « *aubette design* » près du canal, dans un quartier où il a par ailleurs « *massivement investi dans l'immobilier* »

³¹. L'achat d'un rez-de-chaussée commercial peut ainsi s'accompagner du rachat des étages supérieurs ou d'immeubles voisins, lesquels seront rénovés et remis sur le marché à destination d'un public fréquentant ces établissements. L'annonce d'appartements à louer au-dessus d'un bar situé le long du canal avait par exemple été diffusée dans les cafés de la place Saint-Géry...

Parfois, cependant, la sauce ne prend pas. Ainsi, il y a une dizaine d'années, Nicolay avait dû renoncer à occuper un rez-de-chaussée commercial vide, appartenant au CPAS de Bruxelles, place du Jardin aux Fleurs. Les habitants des étages et quelques voisins s'étant mobilisés par crainte de voir la place se transformer en un nouvel « *haut lieu de la branchitude bruxelloise* »³², à l'instar de la place Saint-Géry bordée de terrasses ne désemplissant jamais, avec toutes les nuisances que cela comporte pour les voisins. Devant les habitants, Nicolay avait promis un café sans terrasse et sans bruit, mais avec concerts. Les habitants ne le crurent pas. Aujourd'hui, une boutique de mode pointue occupe le rez-de-chaussée, et une partie de l'immeuble appartient à Nicolay qui le loue en prétendus « *lofts* ».

Un Flamingo en terrain (presque) conquis

Une de ses réalisations les plus récentes est le Flamingo, dans le quartier Alhambra, à deux pas du KVS (théâtre flamand). Là, le même CPAS n'a pas hésité à lui confier le rez-de-chaussée d'un bâtiment acheté et rénové avec l'argent de l'assistance sociale et des subsides régionaux, aux fins d'y ouvrir l'un des plus grands bars de Bruxelles (200 places en salle et 150 en terrasse) – *branché* cela va sans dire.

La presse pense d'ailleurs que le Flamingo sera susceptible de « *donner une impulsion suffisamment forte pour faire de la rue de Laeken un quartier plutôt branché* »³³. Objectif confirmé par le président du CPAS, Yvan Mayeur, qui précise : « *Nous voulons voir se dérouler ici la même chose qu'à la place Saint-Géry. Là où il y a des terrasses, il y a moins de violence* »³⁴. « *Il fallait faire quelque chose* »³⁵ pour attirer de nouveaux habitants dans le quartier, ajoute-t-il. Et de passer de la parole aux actes : au-dessus du bar, 20 logements rénovés par le CPAS sont loués à des tarifs qui correspondent plus aux loyers du marché privé qu'aux politiques de logement social que

Le CPAS est censé mener ³⁶. Qu'on en juge : un appartement 1 chambre entre 645€ et 740€, un appartement 2 chambres entre 775€ et 810€ ³⁷...

Pas étonnant dès lors que le bar ouvre au moment-même où la Ville de Bruxelles lance une opération pour interdire la prostitution dans le quartier. Au Flamingo, « *Les prostituées ne seront pas les bienvenues* » ³⁸, précisait-on dès avant l'ouverture. Le CPAS a d'ailleurs tout récemment acquis un autre bar, le Tropicana, tout proche, lieu de repli des prostituées et lieu de contrôle du « business ». Il a même dû mettre le prix fort lors de la vente publique (1,25 millions d'euros) pour rafler la mise. Mais que les personnes soucieuses de la bonne gestion publique se rassurent, le CPAS annonce dès à présent que le prix d'achat sera récupéré dans le montant des futurs loyers. Et, au rez-de-chaussée, exit le Tropicana, et bienvenue à « *quelque chose du genre du Flamingo* », dicit Yvan Mayeur ³⁹.

La légende du « découvreur » de lieux « abandonnés de tous » a ici particulièrement de mal à passer tant l'empilement de programmes publics tendant tous dans le sens de la « revitalisation du quartier » est important : activisme immobilier du CPAS, répression de la prostitution de rue, rénovation complète du KVS, Contrat de quartier, rénovation des espaces publics, etc... Et si la légende de Frédéric Nicolay et consorts résidait précisément dans cette capacité à prendre des risques là où il n'y en a presque pas, à investir là où l'argent public est concentré et aux mêmes fins que celui-ci ?

- **Gwenaël Breës & Mathieu Van Crielingen**

Extrait du dossier « Service au bar » paru dans le n°266 de « [Bruxelles en mouvements](#) », septembre-octobre 2013.

Le container, au rayon des « utopies réalisables » ?

Les containers, ces briques de Lego géantes qui voyagent de port en port, ces caissons métalliques qui s'empilent sur bateaux et trains, s'entassent dans les usines ou les chantiers, font-ils partie d'une réflexion sur l'accès équitable au logement ?

Chaque année, de par le monde, de nombreux containers sont mis en vente par les compagnies maritimes ou les sociétés de transport qui les détiennent. Soit parce qu'au bout d'une quinzaine d'années d'usage ils ne sont plus suffisamment résistants pour le transport maritime, soit parce qu'ils proviennent de régions fortement exportatrices de marchandises vers des régions qui exportent peu et qu'il coûterait trop cher de les faire voyager à vide vers leur pays d'origine. Ce phénomène ne cesse de s'amplifier, et le nombre de containers « dernier voyage » d'augmenter. Retirés du circuit, ils sont revendus à des tarifs très bon marché (un container « dernier voyage » se vend entre 500 et 1000 euros), même s'ils sont encore en parfait état. Ils connaissent ainsi une seconde vie, que ce soit dans le transport terrestre, comme entrepôt provisoire ou comme bureau de chantier, mais aussi pour des usages aussi divers qu'inédits : on recense de par le monde de nombreux projets ayant transformé des containers en commerce de détail, restaurant temporaire, crèche, musée, galerie d'art, café, chalet, case créole, sauna, chapelle, installation sanitaire, maison de plage, terminal portuaire de passagers, etc. À Bruxelles, un « Publik Container » avait par exemple pris place en 2008 au beau milieu

de la place Liedts à Schaerbeek. Il s'agissait d'un projet culturel participatif et temporaire (deux mois) voulant favoriser l'expression des habitants sur l'espace public : le container servait à la fois d'espace de rencontre, d'enregistrement sonore et de studio photo. Une expérience du même type fut entreprise trois ans plus tard sur la place Houwaert à Saint-Josse : le container servait alors tour à tour d'espace d'exposition, de performance ou de studio radio.

Gadget design ou architecture de survie ?

Apparu pour le transport de marchandises lors de la Révolution industrielle, le container a été aussi pensé à ses origines pour être utilisé comme laboratoire ou logement lors d'expéditions scientifiques dans des régions aux conditions climatiques très rudes. Il est donc très robuste. Cela a peu à peu donné l'idée à des architectes de l'utiliser comme élément principal de maisons prévues pour être habitées à long terme. Jusqu'à présent, l'architecture de containers semble avoir principalement séduit des personnes proches du monde des arts en général, du design ou de l'architecture en particulier. Des maisons containers, souvent situées à la campagne, s'évalent régulièrement dans les magazines d'architecture et de plus en plus souvent sur des sites d'agences immobilières qui vantent leurs mérites en termes de design et de « fait sur mesure ». En ce sens, l'habitat de containers peut apparaître comme un phénomène plutôt rural, individualiste et n'intéressant qu'une certaine élite. La reconversion de ces grandes boîtes métalliques en logements présente une esthétique extérieure pas communément appréciée et implique des modes d'habiter qui ne conviennent pas à n'importe quel ménage.

Il n'empêche, ce type d'habitat recèle un potentiel dépassant largement les classes sociales aisées et « créatives ». Son intérêt est multiple et parfaitement compatible avec l'environnement urbain. Constructible très rapidement, il demande une intervention architecturale minimale. Sa transformation est accessible aux bricoleurs amateurs d'auto-construction, qui peuvent ainsi adapter leur habitat à leurs besoins tout en se passant du coût de nombreux intermédiaires et corps de métiers. Une maison familiale en containers a par exemple été construite au Canada à l'aide d'un manuel trouvé sur internet. Modulable et transformable à souhait, le container existe en différentes tailles pouvant très facilement composer des pièces de 14 m² ou 28 m², faciles à emboîter et à superposer entre elles. En Bretagne, un couple a récemment auto-construit sa maison de 110 m² en 18 mois et pour un coût total de 85.000 euros...

Le container pourrait bien constituer le moyen de concrétiser quelques-uns des projets d'architecture mobile et légère dont regorgent certaines publications spécialisées des années 1950 à 1970, et qui préféraient imaginer que nos villes deviendraient flexibles, modulables et organiques plutôt qu'en perpétuelle démolition-reconstruction. Certaines de ces idées s'affichaient comme utopistes, d'autres se revendiquaient des « utopies réalisables ». On songe aux « unités d'habitation mobile » censées répondre au boom démographique par l'installation de maisons containers, par exemple, sur des terrains jugés non constructibles ; à « l'architecture industrialisée poétisée » luttant contre la monotonie et promouvant l'implication des habitants dans les choix architecturaux ; ou encore à la pensée de Yona Friedman préconisant une « architecture de survie », mobile, qui donne une place centrale à l'habitant et reconsidère le rôle de l'architecte comme un simple conseiller tendant à s'effacer le plus possible. Certains de ces projets, jamais réalisés ou restés à l'état de prototypes, étaient prévus pour être montables en un temps record. A l'image de la « Maison de week-end » (sorte de grande tente de bois et de métal) conçue en 1935 par Charlotte Perriand, à celle du « Refuge bivouac » (pouvant être assemblé et monté en quatre jours) pensé un an plus tard par la même architecte, ou encore à celle de la « Maison des jours meilleurs » (grande de 57 m², installable en sept heures et fabriquée selon des procédés industriels, elle se

heurta au refus des homologations officielles pour une production en série) imaginée par Jean Prouvé en 1956 en réponse à l'appel de l'abbé Pierre pour venir en aide aux sans-abri.

S'il ne constitue pas un type d'habitat aussi nomade que le camion ou le mobilhome, le container est en effet déplaçable, un peu à l'image d'une grosse caravane... sauf qu'il n'est pas transportable avec une voiture mais bien par bateau, train, camion et même à cheval. Plus modulable qu'une maison en bois, plus solide et étanche qu'une yourte, plus écologique et surtout moins cher qu'une construction traditionnelle (car il s'agit d'une structure toute faite et recyclée), il présente des avantages qui ne sauraient être négligés dans une réflexion sur la production de logements bon marché, temporaires ou à long terme. En effet, lorsqu'on additionne le prix d'achat d'un container aux frais de transformation et d'adaptation nécessaires pour répondre aux besoins de l'habitat (isolation, aération,...), le coût de ce type de logement avoisine 50 % du prix d'une construction traditionnelle. Face à la crise du logement et à l'incapacité des autorités de construire massivement des logements publics pour y remédier, peut-on négliger une telle piste ?

Viens chez moi, j'habite un modulaire

S'il existe de rares expériences d'habitat modulaire par chez nous, aucune à notre connaissance n'a été réalisée avec des containers. Il y a quelques années, la Commune de Molenbeek étudia bien la possibilité de construire de la sorte un lieu d'hébergement temporaire et d'urgence, mais le projet prit une autre forme. Il vit le jour fin 2009, sous le nom d'Hôtel social communal : situé le long du canal dans le quartier Heyvaert, il est composé de 500 m² rendus modulables de façon à pouvoir accueillir à la fois des personnes seules et des ménages de différentes tailles. Il permet le relogement d'urgence de personnes victimes de la perte soudaine et imprévue de leur habitation (incendie, inondation, effondrement, violences familiales,...), le temps de trouver une solution durable. Les hôtes peuvent y bénéficier d'un appartement et d'un accompagnement social pendant une période allant d'une nuit à trois mois (contre un loyer de 11 euros par jour + 4 euros par personne). En ce sens, cette initiative encore inédite à Bruxelles se distingue des logements de transit (plus courants bien qu'en nombre encore largement insuffisant), destinés pour leur part à faire face à des situations humaines d'insalubrité, de « sans-abrisme » ou de surendettement et qui accueillent leurs hôtes pour des périodes plus longues. Quoi qu'il en soit, on perçoit aisément l'intérêt que représente la construction en containers pour ce type de logements. Ce n'est pas le seul...

Récemment, une unité de la faculté d'architecture La Cambre-Horta a mis en avant le potentiel de la construction modulable comme solution au relogement d'habitants de logements sociaux, lorsque ceux-ci subissent des travaux de rénovation. De son côté, l'Université libre de Bruxelles examine en ce moment des projets de logements containers pour pallier à la pénurie de logements étudiants, à l'image de certaines cités étudiantes bâties de la sorte aux Pays-Bas et en France et où les espaces proposés sont deux fois plus spacieux et plus abordables que les kots habituels.

L'idée de lancer des expériences d'habitat bon marché fait donc tout doucement son chemin à Bruxelles. Mais de l'idée à la concrétisation, il y a un pas qui ne semble pas toujours évident à franchir. En témoigne l'expérience de ces locataires qui, confrontés à la hausse des loyers, cherchèrent à y remédier en se regroupant autour du projet de construire un ensemble de logements-containers. En 2008, ils avaient étudié les possibilités pratiques et financières d'un tel habitat groupé : ils pouvaient intégralement financer la construction de leurs logements et, selon l'architecte qui les soutenait, en toute conformité et dans le respect des procédures légales. Mais il leur

fallait trouver un terrain, impayable avec leurs revenus au prix du marché privé bruxellois. Ils constituèrent donc un dossier pour porter leur projet auprès de différentes communes, dans l'espoir que l'une d'entre elle se montre intéressée par son caractère prototypique et accepte de mettre un terrain public à leur disposition, voire simplement de les aiguiller et les soutenir pour obtenir un terrain privé. Cela pouvait être une parcelle ou une partie de terrain, d'une surface au sol de minimum 50 m², en attente de projet, qui aurait été mise à disposition de manière précaire ou contre un loyer modéré. L'idée, qui paraissait simple et bonne, ne trouva ni soutien ni écho auprès des communes contactées.

Ce projet abandonné révèle que l'apparente accessibilité et simplicité d'une telle « utopie réalisable » butte à la fois sur une frilosité toujours bien ancrée à Bruxelles à l'égard d'expériences atypiques, et sur une difficulté majeure : trouver un terrain. Même si les adeptes du logement modulaire souligneront que les maisons containers peuvent tout aussi bien s'installer sur des toitures plates !

- Gwenaël Breës

Article paru dans le n°262 de « [Bruxelles en mouvements](#) », mars 2013.

Tout ça pour ça...

L'histoire de l'îlot « A » raconte le grand plantage de la « revitalisation » du quartier Midi.

Saint-Gilles, au croisement des rues de Mérode et de Suède. Sur un trottoir délabré, des passants observent circonspects le déclin d'un îlot d'habitations éventrées, où subsistent quelques maisons vides. D'autres se dressaient à leurs côtés, il y a quelques mois encore. Des squatteurs y accédaient par un terrain adjacent laissé vague par la démolition de la rue de Norvège. Terrassée par l'arrière d'un imposant building de bureaux neufs aux teintes saumon, celle-ci voisine le tristement célèbre « Gotham City » à l'architecture particulièrement peu adaptée au quartier. Le contraste est total. Autant que le sentiment de désolation.

Sur les façades délabrées, un panneau récemment posé annonce des logements pimpants neufs. Au regard de toutes ces années de gâchis, les riverains ne peuvent que se réjouir. Construire du logement, lutter contre les chancres et les immeubles abandonnés, ne voilà-t-il pas de nobles missions que les autorités ont à cœur de servir ? Mais cette satisfaction leur laisse un goût amer : comment oublier que ces maisons étaient, il n'y a pas si longtemps, habitées par des familles qui n'avaient aucunement l'intention de les quitter ?

Rétroacte

Autrefois paisible ruelle ouvrière au caractère villageois [1], la rue de Norvège fut effacée d'un coup de gomme en 1992 par un plan d'urbanisme (PPAS « Fonsny 1 ») piloté par Saint-Gilles et la Région bruxelloise [2]. Les habitants furent aussitôt placés sous la menace d'une expropriation « *d'utilité publique* » : les deux versants de la rue devaient être abattus, la voirie publique reconvertie en intérieur d'îlot privé, le tout dans le cadre de la transformation de 5 îlots destinés à accueillir majoritairement du bureau. Quelques zones de logement neuf étaient prévues, en lieu et place de l'habitat

existant notamment entre les rues de Norvège et de Mérode.

Problème : la Région n'avait pas les moyens de réaliser son projet et prit le risque d'un montage aventureux. En résumé : confier à une société anonyme créée pour l'occasion le soin d'exproprier et démolir des maisons, pour revendre ensuite les terrains à des promoteurs autorisés à y construire du bureau, encaisser au passage plus-values immobilières et charges d'urbanisme – lesquelles devaient financer non seulement le reste des expropriations, mais aussi la construction de nouveaux logements et le relogement des expulsés. Et, accessoirement, permettre à Saint-Gilles de toucher d'importantes taxes sur l'occupation des bureaux... Un ingénieux scénario, qui omit toutefois d'envisager le manque d'empressement du secteur privé. Dans un contexte immobilier maussade, les promoteurs, mécontents de l'opération régionale, n'eurent aucune raison de se presser. Or, tant que les terrains ne trouvaient pas acquéreurs, les caisses de l'opération restaient vides. La disette amenant l'avarice, les autorités se mirent à vouloir racheter les biens à bas prix en se focalisant d'abord sur les parcelles rentables destinées au bureau.

Tels des apprentis sorciers, les autorités perdirent ainsi immédiatement le contrôle de leur propre opération. Le calvaire des habitants, priés de se tenir prêts à « déguerpir » à tout moment, durera près de 20 ans. Ceux de l'îlot « A » vivront successivement spéculation, déménagements des voisins, maisons murées, incendies, démolitions, terrains vagues, chantiers massifs démarrant aux petites heures et se poursuivant parfois le week-end, rue bloquée pour entreposer grues et matériaux, bruit, vibrations, poussières, absence d'éclairage public ou de ramassage des poubelles, sans compter les conséquences de la disparition prématurée de leur rue sur les plans de Bruxelles...

Mais en 2006, au moment de l'expiration du plan d'expropriation, l'îlot offre encore un front bâti continu, la plupart des maisons sont habitées et la Région n'a toujours pas les moyens d'exproprier ni de reconstruire. Les habitants demandent donc l'abandon du projet, l'autorisation de rester dans leurs maisons et de les rénover. Au lieu de saisir l'occasion pour sortir par le haut de cette situation absurde, les autorités adoptent un nouveau plan d'expropriation en 2007. Elles mobilisent des fonds publics : Beliris (devant théoriquement financer la construction d'infrastructures à impact supra-local) pour exproprier et démolir, et le Plan logement (censé augmenter l'offre de logements à Bruxelles... et non en démolir pour les remplacer par de nouveaux) pour reconstruire. Comble du cynisme : tandis que les habitants attendent depuis 17 ans qu'on scelle leur sort « *en extrême urgence* », le Ministre-Président de la Région insinue publiquement que la lenteur des procédures est due en partie à la présence de « *petits spéculateurs* » parmi eux. Dans les faits, les propriétaires de l'îlot « A » seront les derniers expropriés de la zone. Cette lenteur s'explique principalement par le fait qu'ils étaient situés sur des parcelles destinées à une opération de logement au montage financier bancal.

Le surréalisme atteint son comble en 2008 lorsque le Ministre-Président annonce, suite à une intervention de l'ARAU, qu'il fera rénover les maisons longeant la rue de Mérode ! Alors qu'il a toujours refusé cette option, ces bâtisses ont subitement pris une valeur patrimoniale à ses yeux... contrairement aux habitants, qu'il compte toujours chasser. Quel est le sens de cette décision ne respectant ni la demande des habitants (rester chez eux) ni le projet affiché du PPAS (densifier le logement) ? On a toujours du mal à l'expliquer aujourd'hui. D'autant qu'une mauvaise coordination entre différentes administrations va rallonger les procédures. La dernière expropriée mourra chez elle, de sa belle mort, en 2011. Après 18 ans de menaces, elle avait été expropriée quelques mois plus tôt. Mais les autorités manquaient de liquidités pour l'indemniser ! Elle était ainsi devenue la dernière habitante de tout l'îlot. À force d'études architecturales et

de montages juridiques complexes, les maisons étaient restées vides. Elles le seront jusqu'au début 2013, où la plupart d'entre elles furent... démolies.

• Gwenaël Breës

Article paru dans le n°263 de « [Bruxelles en mouvements](#) », mai 2013.

[1] Lire « Témoignage mineur », Pierre Ladeuze, Publibook, 2005.

[2] Lire « Bruxelles-Midi, l'urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelle », Gwenaël Breës, Aden, 2009.

Après moi le déluge

Avant de se retirer « prématurément » de la présidence de la Région bruxelloise (en pleine législature, mais après 20 ans de pouvoir tout de même), Charles Picqué a pris une dernière grande décision : offrir les rives du canal à la promotion immobilière..

Au départ, on vous propose d'écrire une chronique dans une gazette et vous vous dites : pas de problème. Les sujets intéressants, mal traités ou occultés par les médias ne manquent pas ! Vous intitulez votre chronique de manière à indiquer que la résignation n'y aura pas cours. Vous êtes décidé à n'y évoquer que des sujets mobilisateurs susceptibles de provoquer une envie d'agir plutôt qu'un sentiment d'impuissance. Pourtant, quelques numéros plus tard, vous vous rendez compte qu'elle s'est transformée en catalogue de mauvaises nouvelles. Que s'est-il passé ?

Vous êtes le reflet de votre époque. L'esprit submergé de sujets révoltants, l'énergie et la colère constamment sollicitées par les manifestations d'un système qui court malheureusement à notre perte plutôt qu'à la sienne, vous ne savez plus à quelle cause vous consacrer. Vous vous êtes ainsi transformé peu à peu en perpétuel indigné. À l'image de la plupart des mouvements sociaux qui ont inventé des slogans censés souligner leur approche propositionnelle, mais qui se retrouvent le plus souvent dans une position défensive, contestataire, cherchant à faire barrage aux offensives de l'économie financiarisée et à préserver ce qu'ils pensaient être des acquis sociaux.

La précipitation et la complexité actuelles sont telles que la moindre revendication de justice sociale paraît relever de l'utopie. Vous ne vous étonnez donc plus de rencontrer des militants déboussolés (anarchistes défendant le rôle l'État contre le pouvoir de la finance, décroissants soutenant des industries contre la voracité du patronat,...), ni de vous voir disqualifier sans nuances dès lors que vous critiquez une décision politique pourtant « moderne », « créative » ou « innovante ». Bref, vous êtes un idéaliste ringard, un conservateur poussiéreux. Parfois, vous vous demandez même si la situation peut s'améliorer avec l'arrivée de nouvelles générations qui n'ont jamais connu de contexte plus favorable.

Évidemment, vous pourriez choisir la résignation, le désabusement, l'oubli. Opter pour la « consommation responsable » et l'action individuelle dans vos choix quotidiens. « Ouvrir les yeux », comme on vous y encourage, et accepter enfin le « réalisme ». Ou encore vous décider à changer le système de l'intérieur, quitte à prendre le risque que ce soit l'inverse qui se produise... Mais vous connaissez trop d'exemples de militants

engagés dans des partis politiques et qui, une fois au pouvoir, ont rangé leurs principes pour mieux avaler des couleuvres géantes et vous expliquer ensuite à quel point ce serait pire sans eux. Finalement, vous vous dites qu'au fond, il n'est pas si mal ce rôle de porteur de mauvaises nouvelles (voire de lanceur d'alertes comme on dit aujourd'hui, ça sonne mieux)...

Et puisque vous pensez encore que les enjeux locaux offrent aux habitants des prises tangibles (et d'autant plus si les pouvoirs publics ont encore un mot à y dire), vous choisissez comme toujours un sujet local et terriblement sexy, susceptible d'intéresser les masses populaires à lire votre rubrique.

La mauvaise nouvelle du mois : le PRAS-D

De quoi s'agit-il ? Comme son nom l'indique, le « Plan régional d'affectation du sol » découpe le territoire bruxellois en zones pour fixer les fonctions qui peuvent s'y développer. Transformer une terre agricole en terre à bâtir ? Un quartier d'habitat en zone de bureaux ? Une activité productive en centre commercial ? Si le PRAS le veut, les promoteurs le peuvent (et l'histoire a parfois montré que l'inverse pouvait aussi être vrai).

Heureusement, la Région bruxelloise est actuellement gouvernée par une équipe « progressiste » qui, bien qu'éprouvant quelques difficultés à trouver une cohérence entre ses différentes composantes, agit avant tout pour le bien commun. La fière équipe, pilotée jusqu'ici par le socialiste tendance social-démocrate Charles Picqué, vient donc d'adopter un nouveau PRAS-D... avec D comme « démographique », car voilà le défi actuel de Bruxelles : faire face à l'essor démographique.

L'urgence est telle, que l'adoption du PRAS-D n'a pas pu attendre l'élaboration du nouveau PRD-D (le « Plan régional de développement », affublé d'un second D pour « durable »), un plan qui lui est pourtant hiérarchiquement supérieur car il détermine les grandes orientations politiques pour l'avenir de Bruxelles. En toute logique, un PRAS ne pourrait être élaboré hors du cadre d'un PRD existant préalablement. Mais la logique s'accommode mal des urgences démographiques... Cette fois, le PRAS-D a été entériné alors que le PRD-D n'en est même pas au stade de l'enquête publique.

Ce tour de passe-passe réglementaire a bien sûr des vertus. Il permet d'abord de transformer sans plus attendre une série de zones industrielles situées le long du canal de Bruxelles en zones de logement ou de « mixité ». Et cela tombe bien : ces dernières années, des investisseurs privés ont commencé à s'appropriier ces zones. Le PRAS-D récompense ainsi leur ardeur spéculative et leur permet de générer de grasses plus-values foncières et immobilières dont les autorités publiques se contenteront d'aspirer les miettes. Pour la petite histoire, le PRAS-D ouvre par ailleurs la voie au projet public-privé « Neo » et à son méga-centre commercial et de congrès (indispensable à « l'internationalisation » de Bruxelles, bien entendu). Le boom démographique a bon dos...

Un beau cadeau d'adieu

« *Nous ne chassons pas une activité pour une autre, mais permettons, dans ces espaces d'industries urbaines, de faire du logement* », réplique Charles Picqué aux nombreuses critiques émises pendant l'enquête publique du PRAS-D et qu'il a choisi de ne pas suivre.

Son gouvernement ignore-t-il que logement et industrie sont des fonctions difficilement compatibles ? Qu'il ne faudra pas longtemps avant que la cohabitation entre habitants et

activités productives, entre bateaux de plaisance et péniches, pose problème ?

Le canal qui relie Anvers et Charleroi permet à Bruxelles de disposer d'un véritable Port, une fonction essentielle dans une perspective écologique, énergétique, sociale et économique à long terme. Vouloir le transformer en « fleuve », installer des marinas dans ses bassins et construire du logement sur ses rives, privera durablement le Port d'accès stratégiques à la voie d'eau.

Pourtant, la gentrification résidentielle des abords du canal n'est pas une fatalité, pas plus que l'incurie à résoudre cette crise du logement qui n'a pas attendu les études démographiques pour être aiguë... Tout ça est affaire de choix politiques. D'autres solutions, connues de longue date, sont à disposition des pouvoirs publics s'ils le souhaitent : construction des nouveaux logements publics promis depuis des années, réquisition des maisons vides, transformation des bureaux vides, imposition d'un pourcentage de logements sociaux aux communes, etc. S'il avait voulu frapper un grand coup, le gouvernement bruxellois aurait même pu revoir la planification de certains sites ayant un très grand potentiel de nouveaux logements, mais dans lesquels il a préféré tailler la part du lion aux fonctions tertiaires « internationales ».

À l'heure de quitter ses fonctions, Charles Picqué entend donc s'auréoler de gloire en léguant aux générations futures un PRAS-D censé permettre de loger « 20.000 habitants supplémentaires ». Il omet de préciser que ces logements seront vendus ou loués sur le marché privé... c'est-à-dire impayables par une grande partie des futurs nouveaux Bruxellois (les prévisions démographiques ne s'annoncent pas particulièrement galopantes dans les quartiers bourgeois, et les perspectives économiques pas folichonnes pour les plus pauvres ni pour les classes moyennes !).

Quant aux près de 40.000 personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social (parfois de longue date)... elles peuvent encore attendre leur tour, ou aller voir ailleurs si les loyers sont moins chers.

Les générations futures s'en souviendront.

- Gwenaël Breës

Article paru dans le n°7 de « [Kairos](#), journal antiproductiviste pour une société décente ».

Les loyers grimpent, descendons dans la rue !

La crise du logement qui sévit à Bruxelles est de plus en plus aiguë. Forcés de consacrer une part toujours plus critique de leurs revenus à se loger, nombre de Bruxellois et de Bruxelloises éprouvent de plus en plus de mal à trouver un logement accessible et de qualité. Depuis plus de 20 ans, les politiques mises en place par les autorités ont été incapables de répondre à la situation parfois dramatique dans laquelle glissent de nombreux ménages. Il est grand temps d'agir pour produire massivement des logements réellement accessibles, et pour empêcher la hausse des loyers.

L'échec des politiques régionales

Alors que près de 50% des familles de la capitale sont dans les conditions d'accès à un logement social, cet ancien « fer de lance » de nos politiques sociales ne représente que 8% du parc de logements de notre Région (+/- 39.000 unités). Des aides considérables ont été attribuées pour soutenir la rénovation de logements publics comme privés, mais leurs effets sont restés plus que limités pour certaines couches de la population. Pendant ce temps, la construction de nouveaux logements publics accessibles aux plus bas revenus est restée dramatiquement insuffisante. Le bilan du Plan Logement de 2004 est particulièrement décevant : sur les 5000 logements publics locatifs annoncés pour 2009, seuls 1040 étaient sortis de terre fin 2012. En 10 ans (2002-2011), on n'a réalisé que 440 logements sociaux supplémentaires, alors le nombre de ménages sur les listes d'attente a augmenté de 16.000 (pour atteindre aujourd'hui 41.000 ménages). Pourquoi cette lenteur ?

Les pouvoirs publics se sont peu à peu tournés vers d'autres politiques que le logement social : aides à l'acquisition, Agences Immobilières Sociales, Fonds du Logement, ... Autant de dispositifs qui constituent désormais le corps de la politique du logement de notre Région. Ceci explique sans doute le glissement sémantique opéré au début de cette législature : aujourd'hui, plus personne ou presque n'utilise le terme de « logement social », on ne parle plus que de logements à « gestion publique et à finalité sociale »... La production de logements réellement sociaux semble bel et bien au point mort, remplacée par un logement semi-privé/semi-public souvent acquisitif. Avec quelles conséquences à long terme ?

Même les Sociétés Immobilières de Service Public, en charge du logement social, seront désormais, avec l'entrée en vigueur du nouveau Code du Logement, habilitée à gérer un certain quota de logements moyens. Bruxelles ne cesse de creuser son fossé social, elle exclut les plus pauvres et peine à retenir la classe moyenne.

Un bon plan pour le logement ?

La crise du logement public n'est en fait « que » la partie apparente du problème. Logements insalubres, sur-occupation, vendeurs de sommeil, endettement, expulsions, ... Les situations individuelles vécues par un nombre croissant de ménages sont moins médiatisées, mais pas moins interpellantes. Les demandes d'aide auprès des CPAS et associations de première ligne sont en hausse constante, alors que la situation générale du logement ne donne aux ménages en détresse aucune perspective pour sortir de leurs difficultés.

Pendant ce temps, le Gouvernement semble ne plus jurer que par « l'internationalisation » comme remède aux problèmes de sous-financement de la Région. Il mène des politiques de rénovation urbaine favorisant des hausses immobilières qu'aucun dispositif légal ne cherche à encadrer sérieusement. Il offre les rares réserves foncières de Bruxelles à des investisseurs en quête de profits...

Face à cette situation dramatique, il est grand temps que notre Gouvernement prenne la mesure des véritables enjeux qui traversent notre ville et les décisions qui s'imposent. Des mesures d'encadrement des loyers couplées à une forte taxation des logements vides devraient permettre une modération durable des loyers sur le marché privé. La production massive de logements publics locatifs, dont une grande part de logements sociaux, est l'autre grand chantier qui permettrait d'enrayer ce cycle infernal. Ces mesures de bon sens impliquent d'arrêter les politiques diminuant la maîtrise publique du foncier, et de réserver aux seules conditions sociales modestes les aides publiques permettant

l'accession à la propriété dans notre territoire confiné.

À l'heure où le Gouvernement finalise son nouveau Plan Régional de Développement Durable, censé traduire les grandes priorités d'actions de la Région à l'horizon 2020, nous réclamons avec force qu'il adopte de telles mesures. Bruxelles a besoin d'urgence d'une politique ambitieuse d'accès équitable au logement ! Cela doit être l'un des principaux objectifs de tout plan de développement.

Le 25 mai, nous appelons les habitants à soutenir ces revendications lors d'une mobilisation festive dans les rues de Bruxelles : une marche qui mettra en scène le parcours du combattant pour trouver un logement décent et abordable dans la capitale.

www.woning-marathon-logement.be

Carte blanche publiée dans « Le Soir » du 14 mai 2013

Signataires :

Brusselse raad voor het leefmilieu, Centre Bruxellois d'Action Interculturelle, Chez nous – Bij ons, Collectif ALARM, CSC Bruxelles, Equipes Populaires Bruxelles, Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, Inter-Environnement Bruxelles, Ligue des droits de l'homme, Maison de quartier Bonnevie, MOC Bruxelles, Plus Tôt Te Laat, Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Syndicat des locataires, Union des Locataires du Quartier Nord, Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem, Woningen 123 Logements.