

Tour Brunfaut : la vie en chantier

09/07/14 - Claire Verhaeren, Inter Environnement Bruxelles

Le logement social est confronté à un problème de vide locatif de plus en plus important, tandis qu'une partie du parc immobilier des SISP est clairement insalubre. C'est la situation à laquelle est confrontée la tour Brunfaut. Il est donc grand temps d'agir, mais comment faire pour que ce ne soient pas les locataires qui trinquent ?

La question de la rénovation de la Tour Brunfaut avait déjà été abordée à l'occasion du dossier « Démolition-Reconstruction » du BEM paru en juillet-août 2013 [1]. L'article soulignait le bilan environnemental positif que constituera l'opération de réhabilitation de cet immeuble de logements sociaux, au regard d'une démolition-reconstruction qui est l'autre option possible. La particularité de ce chantier résidera toutefois dans le fait qu'une grande partie des habitants seront maintenus sur place durant les travaux. Au mieux en 2018, cet immeuble sera « métamorphosé ». Prouesse architecturale, technique et environnementale, l'opération constituerait une première en région bruxelloise par son ampleur. Toutefois, cette perspective positive ne doit pas éluder que vivre au 65 Brunfaut figure pour de longues années encore un bien plus grand défi humain dont nous souhaitons témoigner ici.

Le vécu des locataires

Depuis 2004, notre association développe un travail de proximité auprès des locataires de la tour ; demandeurs d'un soutien dans l'expression de leur vécu auprès de leur bailleur, la SISP [2] « Le Logement Molenbeekois », ainsi qu'auprès de la Commune, de la S.L.R.B. [3] et du Secrétaire d'État au Logement. À maintes reprises, nous avons observé et entendu l'impact négatif des conditions de logement sur la santé physique et psychique des habitants, sur leur vie familiale, sociale et sur la vie de l'immeuble en général. Située en bordure du canal de Molenbeek-Saint-Jean et mise en location en 1967, la tour ne répond plus du tout aux normes actuelles de salubrité et de sécurité :

- Exiguïté des logements en deçà des standards actuels ;
- Sur-occupation des logements (41,79% en février 2013) ;
- Manque d'isolation acoustique « *on entend absolument tout ce que font nos voisins* » ;
- Absence d'isolation thermique. Froid en hiver et surchauffe en été jusqu'à des 40 degrés ;
- Odeurs nauséabondes de l'espace poubelle extérieur attenant à la tour vers les premiers étages ;
- Pannes régulières des ascenseurs obligeant la prise des escaliers à claire-voie et en colimaçon sur 16 niveaux ;
- Sentiment d'insécurité vu la dangerosité incendie (moins de 30 minutes de résistance au feu) et ce, malgré les mesures prises dont la pose récente d'un système d'alarme et la réparation des portes coupe-feu ;
- Un manque de contrôle social étant donné la configuration de la tour. Une insécurité qui se caractérise par des cambriolages (dont un avec violence tout récemment), du tapage et des sittings réguliers dans les escaliers de secours (consommation de drogues, seringues) ;
- Sentiment de honte, « *Je ne peux pas recevoir mes proches ici* » ;
- Et enfin, les cafards comme plus résistants spectateurs du quotidien.

À ces problématiques, s'ajoute une longue histoire de dialogue discontinu et compliqué avec le bailleur. Dans le chef des habitants, il y a comme une fracture émotionnelle d'impuissance, de crainte, voire de colère qui ressurgit systématiquement tant la réintégration d'un logement conforme leur semble inaccessible et lointaine. L'annonce

officielle de la rénovation en septembre 2011 n'amoindrit en rien le sentiment de la plupart de n'être pas ou pas suffisamment entendus dans leur vécu et leurs difficultés.

La participation face à l'attente ?

Pourtant, le cahier des charges de l'auteur de projet qui sera engagé pour la rénovation (et qui est en cours de désignation) intègre la participation des habitants. À ce titre, les multiples interpellations collectives des locataires avec le soutien de l'association depuis 10 ans ont permis de nourrir l'urgence du projet et de créer l'adhésion des acteurs-clés à étoffer la concertation. En effet, aux étapes initialement prévues au cahier des charges (dont 3 réunions collectives en amont du permis d'urbanisme et 2 en aval ainsi que des rencontres individuelles avec les locataires), la dynamique de participation comptera aussi :

- L'engagement d'un facilitateur de la maîtrise d'usage, en lien direct avec l'auteur de projet, chargé d'organiser la concertation individuelle et collective auprès des locataires ;
- L'animation par celui-ci d'un comité d'accompagnement composé de représentants des locataires, du « *Logement Molenbeekois* », de la S.L.R.B., du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement, de la Commune, de l'auteur de projet, de travailleurs sociaux de la S.A.S.L.S. et de l'asbl La Rue. Plusieurs fois par an et davantage selon l'actualité du projet, ce lieu devrait permettre aux locataires d'être informés et de questionner le déroulement de la rénovation ;
- L'organisation d'un groupe de travail co-animé par le facilitateur et l'asbl La Rue, l'intention étant de préparer les locataires à la maîtrise d'usage (atelier architectural, visite d'expériences similaires,...) et leur participation au comité d'accompagnement.

Dès lors, si les ingrédients semblent réunis pour une participation active des locataires à définir leur futur lieu de vie, pourquoi l'enthousiasme véhiculé publiquement autour de ce projet n'arrive pas à être partagé par ceux-ci ? Pourquoi certains d'entre eux vont jusqu'à douter de la réalité de l'opération ? À l'issue d'une réunion collective en janvier dernier, un locataire clôturait les propos de ses pairs par cette question « *d'ici la fin des travaux, comment survivre dans l'indignité* » ? Or, quelle réponse apporter à cette question si ce n'est l'attente.

Plus globalement, c'est bien sûr l'ensemble de la politique du logement en région bruxelloise qui doit être questionnée. Car quels autres choix ont véritablement les locataires ? Espoir d'une mutation dans un parc social déjà exsangue et saturé ? Quitter celui-ci pour s'exposer aux risques du privé ? Certains l'ont déjà fait. A noter que sur 97 ménages, la tour a déjà été vidée d'un tiers de ses occupants. Selon la SISF, la mutation supplémentaire d'un certain nombre de ménages sera encore nécessaire au démarrage du chantier. Ces ménages mutés auront le choix de revenir ou non au 65 à la fin des travaux. Mais alors que leur ancrage se construit déjà ailleurs, quel serait leur intérêt à participer à la concertation ?

Et pour « ceux qui restent », comment construire et partager le rêve d'un 65 exemplaire et convivial alors que la vie de famille s'organise aujourd'hui et pour longtemps encore autour de la seule table de salon et qu'« *à la fin du chantier, nos enfants seront grands* » témoigne une mère de famille ? Alors que l'intimité dans le logement ou entre appartements se retrouve réduite à quelques centimètres de parois ? Alors qu'en vain nous tentons de rassurer des personnes âgées devenues insomniaques à l'idée du choc d'un ou de plusieurs déménagements consécutifs à la rénovation en site occupé ? Sachant aussi qu'une rénovation en site occupé engendrera inmanquablement son lot de nuisances que les occupants devront supporter et qui, dans la durée, ne feront qu'accroître le découragement, la lassitude et le désarroi déjà exprimés de longue date par de nombreux locataires. Enfin, malgré les mesures conservatoires prises au niveau de la dangerosité incendie, le risque d'un drame garde toute son actualité.

Dans ce contexte, comment ou faut-il persuader les habitants, bon gré mal gré, de leur intérêt à être acteurs de la concertation à venir ? Nous restons fermement convaincus de la nécessité de faire appel à « l'expertise de l'usager » comme condition *sine qua non* de réussite du projet. L'égalité d'adhésion à cette idée de la part du maître d'ouvrage « Le Logement Molenbeekois » semble augurer d'une collaboration possible.

Toutefois, autant « La Rue » sera attentive à poursuivre son accompagnement et à préparer les habitants à cette concertation, autant nous pensons qu'il est malheureusement déjà trop tard pour que ce projet-ci fasse « *exemple* » en matière de participation, comme il aurait pu l'être. Or, il semble peu réaliste de faire du « rattrapage social » après coup.

Des pistes à explorer

D'une part, il nous paraît essentiel pour de futurs projets similaires que la participation et la concertation des locataires soient intégrées en amont du projet de rénovation. Cela nécessiterait d'y consacrer les moyens adéquats. Par l'adoption de budgets spécifiques à cette dimension sociale, il s'agirait d'associer les locataires dès l'élaboration du cahier des charges, voire même à la sélection de l'auteur de projet.

Dès le démarrage, leur permettre d'être dans une logique de co-innovation, dans une perspective d'enrichissement mutuel, permettant au maître d'ouvrage d'ancrer son projet « *là où la vie se passe* » tel que le préconise le bailleur social français « *Nantes Habitat* » dans son « *Guide sur la Maîtrise d'Usage* » ; fruit de plusieurs expériences menées au sein de leur parc immobilier [4]. Il s'agit, dès le départ, de « *passer d'une relation de 'face à face' à une relation de 'côte à côte' avec les usagers. Comprendre ce qui est important pour les habitants de leur point de vue* » porterait l'essence même de la maîtrise d'usage. D'autre part, toujours en lien avec le volet participatif, il serait intéressant de prendre connaissance d'expériences porteuses menées ailleurs, y compris à l'étranger. De même, nous souhaitons proposer aux personnes du Brunfaut d'imaginer un outil permettant de faire remonter leur vécu sur la place publique et de le mettre en débat. Par exemple, un atelier vidéo pourrait aboutir à un outil de sensibilisation sur ces questions de l'habitat et de la participation. Non plus seulement en attente d'avancées qui dépendent d'autres, cela leur permettrait d'être acteurs et auteurs de leurs propres messages.

Enfin, ce type de rénovation est complexe et implique beaucoup d'étapes successives depuis la définition du projet jusqu'à sa concrétisation ; chaque étape pouvant prendre du retard. Sans pour autant nuire à la qualité de la rénovation, ni mettre en danger la sécurité de ses occupants, quelles dispositions permettraient de réduire les délais dans un chantier de cette ampleur ? Vu l'insalubrité et la dangerosité de la tour Brunfaut, cette question garde toute son acuité.

Nous sommes demandeurs qu'une réflexion soit menée au niveau régional sur ces divers aspects. Il en va de l'intérêt de tous de veiller à humaniser ce type d'opération car la question n'est pas seulement celle du logement ; elle est aussi celle du lieu de vie avec tout ce que cela comporte d'intime.

Claire Verhaeren
asbl La Rue

La Rue asbl est une Association d'Éducation Permanente œuvrant dans les quartiers historiques de Molenbeek-Saint-Jean : www.larueasbl.be.

Notes

[1] [La rénovation de la tour « Brunfaut »](#)

[2] Société Immobilière de Service Public.

[3] Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[4] « *Guide de la Maîtrise d'usage* », Nantes Habitat, 2011, p. 13. : <http://www.nantes-habitat.fr/Media/Files/Fichiers-PDF/Guide-de-la-maitrise-d-usage>.