



Interpellation de Mme CZEKALSKI : Le projet de construction de logements sociaux sur le site du Bois de Calevoet.

Question orale de M. MEEUS : Projet immobilier au Bois de Calevoet.

Question orale de Mme VANDERBORGHT : Protection des espaces naturels et logement social.

**Mme Czekalski** signale que le 19 juin 2025, l'administration Urban Brussels a délivré un permis d'urbanisme à la SA SFAR-Alseberg pour la construction de 57 logements publics, d'un parking souterrain de 25 places et l'abattage de 106 arbres sur le site dit du « Petit Bois de Calevoet ». Suite à un recours communal, l'affaire a été portée devant le gouvernement régional, qui, faute d'accord entre ministres, a confirmé le permis le 21 août 2025. Ce 27 août 2025, le Collège a annoncé sa décision d'introduire un recours au Conseil d'Etat.

Ce site boisé, régénéré depuis des décennies, constitue un maillon écologique entre le Keyenbempt et la réserve naturelle du Kinsendael (Natura 2000). Il se situe dans la vallée du Geleytsbeek, zone sujette aux inondations. L'argument d'une artificialisation limitée à 2.000 m<sup>2</sup> ne tient pas compte des impacts connexes tels que les terrassements, les réseaux, l'éclairage, les emprises de chantiers,...

La démarche de Mme Czekalski ne vise pas le logement social mais le choix du site, car des alternatives déjà artificialisées existent, à l'image du quartier Stalle.

Au regard des enjeux écologiques et au vu de la large mobilisation citoyenne lors des enquêtes publiques, le Collège pourrait-il donner davantage de précisions sur le recours introduit, les moyens juridiques invoqués, etc. ? Le Collège a-t-il des informations quant à la capacité financière de la Région à exécuter le projet ? La commune facilitera-t-elle la coordination avec les riverains qui souhaiteraient intervenir comme parties intéressées ?

**M. Meeus** signale que le projet de construction de logements au Bois de Calevoet suscite une vive mobilisation citoyenne et politique. En effet, la commune a introduit un recours au Conseil d'Etat, ce qui traduit la reconnaissance du caractère sensible de ce dossier. Le quartier de Calevoet est déjà fortement sollicité : pression sur la mobilité, densité croissante, rareté des espaces verts. Préserver cet espace naturel est un enjeu de qualité de vie et d'équilibre urbain.

Le groupe Les Engagés soutient la politique de logement actuelle, en particulier le développement de logements moyens et sociaux, mais non au détriment des poumons verts. De plus, la commune a vu se réaliser ces dernières années des projets de logements sociaux qui méritent d'être identifiés et valorisés par le Collège. La priorité doit être de renforcer le bâti existant et de choisir des implantations cohérentes avec la capacité des quartiers à absorber les projets retenus.

Quelle est la ligne politique du Collège pour le recours ? Où en sont les derniers projets de logements sociaux ou moyens à Uccle, en vue d'assurer un équilibre entre accueil des habitants et préservation des espaces verts ?

**Mme Vanderborght** estime que la situation du logement social en région bruxelloise est très préoccupante : l'offre est insuffisante (56.000 familles en attente), les délais d'attente sont inacceptables (entre 10 et 20 ans), le financement manque cruellement et les besoins de rénovation énergétique du parc existant sont colossaux. Dans cette équation, Uccle se positionne parmi les

communes affichant les plus faibles taux de logements sociaux. En 2024, Uccle comptait seulement 4,4 logements sociaux pour 100 ménages privés alors que la moyenne régionale se situait à environ 7,1 %, selon l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA).

Mais la construction de logements neufs sur les derniers terrains naturels et riches en biodiversité que compte le territoire communal ne serait pas une solution. En réalité, ce serait la pire des solutions au vu de la gravité du dérèglement climatique.

Face à une hausse de 3 à 4 °C des températures à Bruxelles, chaque arbre, chaque parc, chaque m<sup>2</sup> de nature devient vital. Ces espaces naturels assurent une protection contre les vagues de chaleur et les inondations. Ils sont particulièrement essentiels pour les personnes plus vulnérables comme les seniors, les enfants, les personnes à petits revenus qui ne disposent pas des moyens d'adaptation financiers et matériels des personnes plus aisées.

Le groupe Ecolo défend vigoureusement la préservation du Bois de Calevoet et soutient entièrement le recours introduit par la commune contre le permis d'urbanisme octroyé par la Région bruxelloise. Il plaide pour le classement du Bois de Calevoet en zone Natura 2000, perspective dont le Ministre Alain Maron a d'ores et déjà demandé l'étude à Bruxelles-Environnement.

Mme Vanderborght a la conviction que des alternatives existent. D'ailleurs, tout comme sa formation politique, de nombreux experts, urbanistes et associations citoyennes locales défendent, entre autres, les alternatives suivantes :

- bâtir sur des terrains déjà minéralisés ,
- acheter ou transformer des immeubles communaux existants pour en faire des logements sociaux ;
- utiliser les charges d'urbanisme pour inclure des logements sociaux dans le cadre de grands projets immobiliers ,
- accroître le parc de logements de l'AISSU, en mobilisant des logements existants en échange de loyers conventionnés.

Quelles sont les actions menées en ce domaine à Uccle ?

**M. Tojerow** constate que les partis qui dirigent la commune ont presque toujours une bonne raison de refuser du logement social, et singulièrement le parti qui dirige la commune depuis des temps immémoriaux.

Les projets de logements sociaux sont rarement populaires car les riverains craignent que cela n'entraîne un changement de la physionomie de leur quartier. Cependant, personne ne porte réellement la voix des mal-logés, de ceux qui ne disposent d'aucun patrimoine, qui résident dans des taudis même s'ils travaillent, qui dorment dans leur salon pour que leurs enfants aient leur chambre, qui souffrent de problèmes de santé en raison de la piètre qualité de leur logement, qui consacrent la moitié de leur salaire à leur loyer... La section uccloise du Parti Socialiste les défendra toujours car c'est sa raison d'être.

Les prix de l'immobilier sont plus chers à Uccle que dans d'autres communes. En 2022, plus de 1 300 Ucclois étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social.

La première clé de l'émancipation consiste en un logement abordable et de qualité. M. Tojerow pense aux 59 familles dont il espère qu'elles pourront un jour habiter dans ce quartier, fraterniser avec leurs voisins, voir leur santé et leur pouvoir d'achat s'améliorer.

La construction est envisagée sur moins de 2 000 m<sup>2</sup> des 7 000 m<sup>2</sup> de terrains à bâtir du projet, et ce sur une friche voisine d'une réserve naturelle de 80 000 m<sup>2</sup>. En outre, sur les 100 arbres abattus, 50 seront replantés.

Il y a 4,4 logements sociaux pour 100 ménages à Uccle, alors que le taux se situe à 4,8 pour Woluwe-Saint-Pierre, à 9,4 pour Woluwe-Saint-Lambert, à 17,9 pour Watermael-Boitsfort, à 7,2 pour l'ensemble de la région bruxelloise.

M. Tojerow déplore qu'à Uccle, il y a toujours une bonne raison pour ne pas faire du logement social ou même du logement en général puisque, selon le dernier numéro de Perspective Brussels, Uccle n'a procédé à aucun investissement en faveur du logement entre 2015 et 2020 alors que pour les 19 communes, la part des investissements en ce domaine s'élève en moyenne à 15 %.

**M. De Bock** a appris dans la presse que le Collège a envoyé un courrier au Ministre-Président du gouvernement régional pour savoir s'il disposait de moyens budgétaires pour face à la crise du logement, étant donné que la SLRB a dépensé plus qu'il ne lui était permis ou que la Région n'a pas donné ce qu'elle avait promis à la SLRB.

La situation est telle qu'une série de projets est à l'arrêt dans les SISP (Sociétés immobilières de service public), et notamment à BinHome, où les communes d'Uccle et d'Ixelles sont associées.

M. De Bock remarque que le Ministre du Logement du gouvernement bruxellois et la SLRB s'obstinent à défendre coûte que coûte la construction de nouveaux logements en renonce à la rénovation des logements existants.

Il y a lieu de s'interroger sur la manière dont la SLRB gère un projet qui date de 2008 et dont la finalisation n'est pas garantie financièrement.

De plus, ce projet est totalement dépassé. En effet, il y a à peine 19 logements d'une chambre sur les 59 qui sont prévus. Or, la société a évolué entre 2008 et 2025 car près de la moitié des personnes qui figurent actuellement sur la liste d'attente de la société de logement social sont des isolés.

Le problème auquel Uccle est confrontée réside dans le fait qu'il y a trop de logements de trois chambres, occupés par des personnes qui vivent seules depuis le départ de leurs enfants et paient des charges plus importantes pour les chambres excédentaires d'un appartement dont il conviendrait d'assurer la mutation.

Cependant, la SLRB refuse de changer son fusil d'épaule et considère toujours que la seule manière de répondre à la crise du logement consiste toujours à construire du logement neuf et cher, puisque le coût moyen par unité s'élève à 300 000 €.

Au sein de ce Conseil communal, nombreux sont ceux qui pensent qu'il faut éviter de construire dans des zones où il y a des espaces verts et plutôt densifier l'offre de logements dans le bâti existant. Il faut rationaliser l'offre en divisant les logements de trois ou quatre chambres qui ne sont plus utilisés que par une ou deux personnes.

M. De Bock estime donc que le procès d'intention fait à la commune à propos de cet espace vert est tout à fait ridicule. Il remarque à cet égard que le Ministre actuel avait élaboré naguère le Plan logement et était alors favorable à la construction d'immeubles sur l'ensemble du plateau Avijl. Une nette majorité, tous partis confondus, s'était alors dégagée au sein de ce Conseil pour sauver le plateau Avijl. M. De Bock pense qu'il convient d'agir de la même manière ce soir.

**M. l'Echevin Biermann** remarque que la commune a déjà été confrontée à ce type de situation, puisque naguère, le Collège a pris l'engagement de sauver le Keyenbempt face au projet de la SLRB.

Un recours a été introduit contre le projet relatif à la rue François Vervloet.

M. l'Echevin Biermann précise que le Collège a soutenu le projet de « dent creuse » au Homborch même si l'avis de la commission de concertation était très mesuré. Le Collège espérait pouvoir diminuer ce parc immobilier d'une dizaine de logements pour améliorer l'intégration du projet dans son contexte.

M. l'Echevin Biermann signale que le projet du Homborch prévoit plus de 50 % de petits logements de manière à assurer les mutations.

Le Collège veille à faire preuve d'une rigueur constante quand il s'agit de traiter des dossiers urbanistiques, qu'il s'agisse de projets publics ou privés ou que les projets portent sur du logement social ou du logement moyen.

M. l'Echevin Biermann cite à titre d'exemple un projet important situé avenue des Eglantiers, dont l'enjeu était la préservation d'une zone non bâtie de grande qualité, de haute valeur biologique.

Dans le cas du projet relatif à la rue François Vervloet, le permis autorise la construction de 14 emplacements de parking en plein air dans une zone de retrait latérale, en contradiction avec les dispositions du règlement régional d'urbanisme (RRU). On observe une tendance à opter pour une attitude beaucoup plus conciliante lorsqu'on a affaire à un demandeur public : parce que, dans ce cas de figure-ci, le demandeur est la SLRB, on en viendrait considérer qu'on peut tout autoriser et octroyer.

toutes les dérogations sollicitées. Le Collège estime pour sa part qu'une telle position n'est pas défendable, surtout à l'égard d'un terrain non bâti de cette nature.

Au stade où en est sa réflexion urbanistique, le Collège n'est pas favorable au développement d'un projet au Keyenbempt ou au Bois de Calevoet, parce qu'il s'agit de secteurs dans lesquels il y a déjà énormément de logements publics et en particulier de logements sociaux et que les parcelles envisagées, souvent non bâties, sont des zones de divertissement et donc de cohésion sociale pour les habitants de ces quartiers, déjà extrêmement denses.

En outre, M. l'Echevin Biermann remarque qu'il est difficile d'imposer du logement public dans les grands projets privés en raison de l'insuffisance de charges d'urbanisme, eu égard à la disposition du CoBAT selon laquelle, dans les reconversions d'immeubles de bureaux en logements, les surfaces concernées ne sont pas soumises aux charges d'urbanisme.

Au cours des dernières années, la commune d'Uccle s'est beaucoup investie dans la rénovation du logement public communal, avec en perspective la volonté d'atteindre un certain seuil de performance énergétique, de manière à réduire les charges des locataires des logements communaux. Un groupe de travail a d'ailleurs été constitué au sein du Conseil communal pour traiter cette question particulière.

Pour ce qui concerne ce dossier-ci, le Collège a d'abord introduit un recours auprès du gouvernement. Or, le gouvernement ne s'est pas prononcé dans les délais, ce qui a entraîné la confirmation du permis délivré par le Fonctionnaire délégué. Le recours au Conseil d'Etat s'avère dès lors la seule alternative à disposition du Collège. Celui-ci a toutefois écrit en parallèle au gouvernement pour l'interroger sur ses capacités financières quant à la réalisation du projet. Il serait en effet inutile de se lancer dans de longues procédures devant le Conseil d'Etat, avec tous les honoraires et autres frais que cela implique, si en définitive le gouvernement n'est pas en mesure d'assumer financièrement la mise en œuvre du projet.

M. l'Echevin Biermann ignore encore si les riverains, très mobilisés sur ce dossier, introduiront un recours au Conseil d'Etat mais il est en contact régulier avec eux.

Le Collège, qui a émis un avis défavorable en commission de concertation, continue à étayer les arguments développés dans le cadre du recours au gouvernement.

Ce recours invoque d'abord l'incompatibilité avec la vocation première de la zone d'équipement telle qu'elle est prévue au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), dont le dispositif est en contradiction avec la position du Fonctionnaire délégué, qui estime pour sa part qu'il n'y a pas lieu de prévoir des équipements, même une salle commune, dans une zone qui en est déjà dotée.

Le recours épingle ensuite l'absence d'un équilibre satisfaisant entre l'objectif social et les atteintes environnementales. Le Collège a proposé une alternative concrète, en l'occurrence la requalification du parking Stalle, le long de la rue de l'Etoile déjà entièrement artificialisée et donc nullement comparable au terrain boisé visé par le projet du Bois de Calevoet.

Le texte signale également l'atteinte disproportionnée à la couverture arborée par rapport à ses fonctions écosystémiques.

M. l'Echevin Biermann remarque encore que les 50 arbres qui seraient replantés pour remplacer les 134 arbres abattus sont en l'occurrence de jeunes arbres ou des massifs arbustifs dont la compensation écologique s'avère insuffisante par rapport à l'ampleur de l'abattage. La zone de refuge prévue dans le projet perdra aussi sa valeur écologique en raison de sa proximité directe avec les nouveaux bâtiments.

En définitive, ce projet revient à remplacer un écosystème stable et riche par des éléments artificiels dispersés et écologiquement pauvres. Les mesures de préservation de la biodiversité sont insuffisantes et de surcroît en contradiction avec les engagements stratégiques régionaux, et ce alors que le Parlement débat d'un moratoire sur les friches en citant nommément le Bois de Calevoet.

Selon M. l'Echevin Biermann, il y a suffisamment d'éléments pour supposer que le recours a des chances d'aboutir.

**M. l'Echevin Wyngaard** confirme les propos de Mme Vanderborghet selon lesquels il faut penser la ville de demain en anticipant les futurs dérèglements climatiques.

Le service de l'Environnement et le service vert s'inscrivent déjà dans cette perspective en végétalisant au maximum l'espace public partout où c'est possible, tout en préservant les poumons verts déjà existants.

M. l'Echevin Wyngaard admet néanmoins que la situation de la rue François Vervloet laisse à désirer

Il rejoint M. Tojerow quand celui-ci souligne la détresse profonde des personnes en grande précarité, dont les revenus sont presque totalement grignotés par le paiement du loyer.

En tant que pouvoir local, la commune ne peut rester indifférente face à cette situation, même si les moyens dont elle dispose sont plus modestes que ceux de la Région ou d'autres autorités publiques

Lors de la séance du mois de juin dernier, le Conseil communal a validé une convention d'occupation précaire relative au site Globe, où un projet de logement est initié

Le Collège a l'intention d'aménager des logements à finalité sociale dans l'ancien dépôt de la Voirie sis rue des Fidèles. Mais ce projet ne pourra malheureusement pas être finalisé dans les 6 mois à venir. Le Collège souhaite réaliser le projet relatif aux logements à finalité sociale en collaboration avec des acteurs divers, tels que l'AIJU, la SLRB, peut-être d'autres SISP ainsi que des partenaires privés le cas échéant

Vu que l'acquisition de terrains à Uccle au prix du marché n'est pas évidente, il faut faire preuve de créativité avec d'autres acteurs locaux tels que le CPAS ou la zone de police pour exploiter les potentialités de certains terrains.

M. l'Echevin Wyngaard souligne les recrutements opérés à l'AIJU, dont le Collège a l'ambition de renforcer le rôle en lui confiant la gestion des logements sociaux communaux.

**Mme Czekalski** précise qu'il suffit de se rendre sur le terrain et d'aller à la rencontre des citoyens pour prendre conscience de la réalité de la situation.

La présence de 7.000 signatures au bas de la pétition réclamant la sauvegarde du Bois de Calevoet est assez éloquent à cet égard

Pourquoi la Région s'acharne-t-elle à avancer coûte que coûte sur ce projet alors que les finances régionales sont au plus bas ?

Le logement social est indispensable mais ne peut être l'unique solution face aux listes d'attente interminables et aux coûts de construction des logements sociaux. Il convient de développer des alternatives plus flexibles telles que l'allocation de loyer.

**M. De Bock** constate que la commune fait des efforts. Le nombre de logements gérés par l'AIJU est passé de 100 à 300 en 10 ans.

Il invite toutefois le Collège à cesser de dépenser l'argent des contribuables ucclois dans des recours, étant donné que la Région n'est pas en mesure de construire des logements en raison de son taux d'endettement qui se chiffre à 1,5 milliard d'euros. L'argent consacré aux recours devrait plutôt être investi dans la politique du logement au niveau local.

**M. Meeus** rappelle que son groupe politique est en faveur d'un équilibre entre logements sociaux, logements moyens et espaces verts

**M. Tojerow** remarque que l'aménagement de logements sur des terrains qui n'appartiennent pas déjà à un pouvoir public coûte extrêmement cher. Or, il s'agit précisément ici de faire du logement sur du foncier acquis par la Région

Il conteste les plaintes émises par M. De Bock quant à un manque d'effort de la Région envers la commune d'Uccle, vu que 18 millions sont prêts au sein de la SFAR pour le lancement du projet. La Région propose de construire sur le territoire ucclois 59 logements qui ne vont rien coûter à la commune

Il est absurde d'engager 30 millions d'euros aux frais du contribuable ucclois pour la construction d'un nouveau commissariat et de refuser un projet de logement pour les Uccllois payé par la Région.