

## Bruxelles a besoin de gentrification

L'Echo - René Konings, directeur Voka Metropolitan - 20 mai 2025

<https://www.lecho.be/opinions/general/opinion-bruxelles-a-besoin-de-gentrification/10607764.html>

La gentrification est fréquemment utilisée comme un mot fourre-tout pour étouffer les projets immobiliers ambitieux qui expulseraient prétendument les habitants plus modestes de la ville. En réalité, les quartiers, à Bruxelles, se dégradent et la classe moyenne quitte la ville.

Si la gentrification signifie qu'un quartier devient plus vivable, plus sûr, plus propre et plus attractif, alors c'est quelque chose à applaudir. **De nombreux quartiers bruxellois souffrent d'un manque criant de logements de qualité, d'espaces publics mal entretenus, de criminalité et d'un parc immobilier vieillissant.** Près de 70% des logements datent d'avant 1945. Seulement 9% d'entre eux affichent une étiquette énergétique C+. Le taux annuel de rénovation est inférieur à 1%. Et pourtant, **des mouvements urbains soi-disant progressistes** bloquent sans cesse les projets qui cherchent précisément à répondre à ces défis.

Un bâtiment de trois étages est déjà qualifié de "tour" par ces mouvements. **Toute ambition architecturale est généralement étouffée** dès le départ par certaines mouvances. Seules des boîtes carrées recouvertes de crépi semblent passer à travers le tamis idéologique. **Le renouvellement urbain est devenu suspect, tout comme les investisseurs privés.** Mais quelle est l'alternative? **Les prix de l'immobilier s'envolent, il y a une pénurie criante d'offre,** et les quelques logements énergétiquement efficaces sont devenus inaccessibles pour le Bruxellois moyen. La résistance à de nouveaux programmes d'investissement ne contribue qu'à aggraver cette spirale négative.

### Le fétichisme de l'immobilisme

**À Bruxelles, une glorification idéologique de l'immobilisme semble s'être installée.** La protestation contre le projet Lake Side sur le site de Tour & Taxis en est un symbole frappant. Il n'y a rien d'écologique ni de social à **bloquer la densification urbaine,** surtout pas sur un terrain vague en plein centre-ville. Voulons-nous vraiment que les gens soient expulsés vers la périphérie pour bétonner encore plus la ceinture verte de Bruxelles? Les Bruxellois qui travaillent et paient des impôts ne sont-ils plus les bienvenus?

Comme si c'était mieux de vivre dans un quartier où l'espace public se dégrade, où les logements gaspillent de l'énergie et où les dealers de drogue envahissent les rues, plutôt que d'**accepter qu'il se construise un mélange sain de revenus**. Comme si l'on aidait les habitants des quartiers vulnérables en mettant leur quartier sur pause. **Ce n'est pas de la solidarité, c'est de l'immobilisme. Et cela ne résout rien.**

**Il est temps de collaborer, pas de saboter**

**La gentrification ne doit pas être synonyme d'expulsion** — elle le devient seulement si la politique échoue. C'est pourquoi nous devons **investir dans le renouvellement de notre parc immobilier**, y compris les logements sociaux, et encourager les propriétaires à rénover en vue des objectifs climatiques.

Pensons à **des mesures fiscales, des droits d'enregistrement réduits, des prêts climatiques** élargis et des permis délivrés plus rapidement. Mais surtout, donnons de l'espace à ceux qui veulent investir, rénover, construire, tant que la qualité est garantie. S'opposer systématiquement à chaque projet ne crée pas plus de logements abordables, mais entraîne une pénurie et des prix exorbitants. Nous devons investir dans **un bon mix** de logements sociaux, de logements pour la classe moyenne et – oui – aussi des logements pour les personnes à revenu plus élevé.

**Bruxelles n'a pas besoin de blocages, mais d'un partenariat entre citoyens, décideurs et investisseurs.** Les citoyens actifs qui se battent pour les aires de jeux, la sécurité routière et la diversité sont indispensables. Mais **pas ceux qui fétichisent le statu quo et sabotent chaque projet de développement.** Car ainsi, nous rendons la ville invivable pour tout le monde.

Cessons d'utiliser "gentrification" comme un terme péjoratif. **Ce dont Bruxelles a besoin, c'est d'un plan réfléchi et ambitieux pour le renouvellement.** Pas pour rendre la ville élitiste, mais au contraire plus vivable. Pour tout le monde.